N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Jaarverslag 2017

Plaats maken voor de nieuwe economie

7-6-2018

Inhoud

1. **Directieverslag**
2. **Jaarrekening 2017 (EY)**
3. **Controle verklaring 2017 (Mazars)**

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Directieverslag 2017

Plaats maken voor de nieuwe economie

7-6-2018

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Algemeen 5

3 Terugblik 2017 6

3.1 Inleiding 6

3.2 Projecten 6

3.3 Organisatie 8

3.4 Marketing en communicatie 8

3.5 Duurzaamheid en circulariteit 9

4 Jaarrekening 2017 10

4.1 Financiële resultaten 10

4.2 Ruimtelijke resultaten 10

4.3 Conclusies 11

5 Marktbeschouwing 12

6 Slot 13

1 Inleiding

Op 5 juli 2018 vindt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van N.V. Ontwikkelings-maatschappij Utrecht (OMU) plaats. In deze AVA zal o.a. het Jaarverslag van 2017 worden behandeld. Het Jaarverslag 2017 bestaat uit het onderhavige Directieverslag, aangevuld met de Jaarrekening 2017 van Ernst & Young en de Controleverklaring door Mazars (zie bijlagen).

Het doel van voorliggend Directieverslag is om aan de AVA inzicht te verschaffen in de activiteiten en (financiële) resultaten van OMU in het jaar 2017. Daarnaast wordt ingegaan op relevante ontwikkelingen inzake Projecten, Organisatie/Personeel en overige activiteiten. Ook komt de vaststelling van de Jaarrekening 2017 aan de orde en wordt een doorkijk gegeven naar 2018.

Tot slot wordt een korte analyse gegeven van de situatie in de voor OMU van belang zijnde marktsegmenten, te weten de bedrijfsruimtemarkt (inclusief logistiek) en kantorenmarkt (inclusief transformatie).

2 Algemeen

Het jaar 2017 heeft bij OMU met name in het teken gestaan van de uitbreiding van haar projecten-portefeuille bij zowel de herstructurering op bedrijventerreinen als bij de transformatie van leegstaande kantoren. Naast de ruimtelijke doelstelling voor kantorentransformatie (jaarlijks 10.000 m² BVO) en bedrijventerreinen (herstructurering van 50 hectare) blijft hierbij ook de financiële doelstelling (50-75% revolverendheid) onverkort van kracht.

Om deze doelstellingen te bereiken is veel aandacht besteed aan de uitvoering van het marketing-plan, hetgeen heeft geleid tot verschillende nieuwe leads, maar ook tot concrete projecten. Belangrijkste onderdeel daarbij is de in opdracht van OMU gerealiseerde 'digitale kaart', welke een goed inzicht geeft van de leegstand op zowel bedrijfskavels als op kantoorlocaties in de gehele provincie Utrecht. Met behulp van deze kaart wordt in overleg met gemeenten, corporaties en marktpartijen gezocht naar mogelijkheden om deze leegstaande werklocaties concreet aan te pakken. We zien hierbij wel een verschuiving van de rol van OMU (van financieren naar investeren/participeren) plaatsvinden.

Op basis van deze ontwikkelingen is de begroting 2018 van OMU opgesteld die is goedgekeurd in de AVA van 7 december 2017, passend binnen de uitgangspunten van het (herziene) Meerjarenplan 2017-2020. Dit Meerjarenplan 2017-2020 (goedgekeurd in de AVA van 15 december 2016) is nog steeds richtinggevend worden voor de activiteiten van OMU in het komende jaar maar zal, gelet op diverse (markt) ontwikkelingen, eind 2018 worden herzien.

Naast het Meerjarenplan 2017-2020 zullen ook het Acquisitie- en Marketingplan, het Communicatie-plan en het Beleidsplan Duurzaamheid opnieuw tegen het licht worden gehouden. Daarnaast is in 2017 het Eindrapport Processen OMU opgesteld. Hierin is een duidelijke procesbeschrijving van de verschillende activiteiten van OMU weergegeven. Deze rapportage is opgesteld naar aanleiding van de opmerkingen van de accountant in het kader van de Controlewerkzaamheden van de Jaarrekening 2016.

3 Terugblik 2017

3.1 Inleiding

De Utrechtse vastgoedmarkt draait weer op volle toeren. Op bepaalde plekken en in sommige sectoren dreigt de markt zelfs overspannen te raken. Het einde van de vastgoedcrisis leidt tot wijzigingen en andere verhoudingen in de marktsegmenten waarin OMU actief is. Veel van de verwachtingen die in ons geldende Meerjarenplan werden benoemd, zijn uitgekomen. Ondanks de maatregelen die al zijn genomen om hierop te anticiperen, heeft de snel aantrekkende economie gevolgen gehad voor de activiteiten van OMU en haar positie in de markt.

Op de volgende pagina's wordt teruggeblikt op de activiteiten van OMU in 2017. In paragrafen 3.2 t/m 3.5 wordt ingegaan op onze werkzaamheden (achtereenvolgens projecten, organisatie, marketing en communicatie, duurzaamheid).

3.2 Projecten

Financieringen

Op 1 januari 2017 had OMU vijf lopende financieringen in portefeuille, met een totale financierings-waarde van 7,6 miljoen euro. Twee daarvan hadden betrekking op bedrijventerreinen (Vitens en Boxx, allebei in Utrecht) en drie op kantoortransformaties (Atoomclub te Amersfoort, Planetenbaan 1-2 te Maarssen en Speelkamp 24 te Leusden).

Gedurende het jaar zijn daar drie financieringen bijgekomen (met een totale financieringsbehoefte van 3,2 miljoen euro). Deze projecten worden hieronder kort toegelicht.

De eerste financiering die in 2017 is verstrekt betreft het project Planetenbaan 80-99 in de gemeente Stichtse Vecht (1,8 miljoen euro). Hier wordt een leegstaand kantoor van 6.700 m² BVO in Maarssenbroek getransformeerd naar de woonfunctie. Overigens is deze financiering inmiddels in Q1 2018 afgelost.

Vervolgens is op bedrijventerrein Mijdrecht (gemeente De Ronde Venen) de aankoop van een bedrijfshal voor Tatev Auto (deels) gefinancierd (0,5 miljoen euro). Een leegstaande bedrijfslocatie van ruim 2 hectare wordt hier weer in gebruik genomen en verduurzaamd. Ook deze financiering is in Q1 2018 afgelost.

Tenslotte is er een financiering (0,9 miljoen euro) verleend voor een kantoortransformatie (ca. 6.000 m² BVO) aan de Wattbaan 31 in Nieuwegein. Het bijzondere bij dit project (zie foto rechts) is de gezamenlijke financiering met Syntrus Achmea op basis van een intercreditor agreement.

Daarnaast zijn er in 2017 ook projecten opgeleverd en financieringen afgelost. Dit betreft naast het bedrijfsproject Vitens ook drie kantorenprojecten (Planetenbaan 1 en 2, Atoomclub Amersfoort en Speelkamp 24). Bij de oplevering van Planetenbaan 1 heeft OMU daar ook ruimschoots publiciteit aan gegeven.

Investeringen

Naast de verstrekte financieringen had OMU begin 2017 ook twee strategische aankopen in portefeuille (SOMT Amersfoort en bedrijfspand Soesterberg-Noord).

Het aangekochte pand op kantorenpark De Hoef in Amersfoort is conform afspraak in 2017 doorverkocht aan SOMT. Inmiddels zijn ten behoeve van SOMT door OMU in Q1 2018 nog eens twee naastgelegen panden aangekocht (1,6 miljoen euro). Met deze succesvolle strategische aankopen heeft OMU een belangrijke basis gelegd voor de gewenste campusontwikkeling van SOMT op De Hoef.

In de gemeente Soest heeft OMU in 2016 een bedrijfspand aangekocht (1,0 miljoen euro) om de verkleuring van bedrijventerrein Soesterberg-Noord aan te jagen. In 2017 zijn vervolgens de nodige onderhandelingen gevoerd met de publieke partijen en de eigenaren van de naastgelegen panden. Deze onderhandelingen zijn inmiddels ook succesvol afgerond en hebben geresulteerd in de aankoop door OMU van deze panden (1,9 miljoen euro).

Door middel van dit project levert OMU een belangrijke bijdrage aan de gewenste transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied.

Daarnaast levert deze herontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan de toekomstige woningbouwplannen op de voormalige vliegbasis van Soesterberg.

Tenslotte wordt er door de beoogde bedrijfsverplaatsing van de aangekochte locaties een concrete invulling gegeven aan het mede door de provincie gerealiseerde bedrijventerrein aan de Richelleweg.

Overige activiteiten

Naast concrete financierings- en investeringsprojecten heeft OMU ook in 2017 gefungeerd als verbinder en adviseur op diverse plekken in de provincie Utrecht: gevraagd en ongevraagd, betaald en onbetaald. Enkele voorbeelden worden hieronder opgesomd:

- De invulling van het gebiedsfonds voor de transformatie van Rijnhuizen in Nieuwegein dreigde vast te lopen door juridische en planologische onzekerheden. In nauw overleg met de gemeente Nieuwegein heeft OMU dit proces weer op gang gebracht door bij één kantoortransformatie de ondernemersbijdrage aan het gebiedsfonds voor te financieren. Verwacht wordt dat meer van dergelijke vragen zich zullen aandienen.
- OMU heeft een betaalde opdracht gekregen van de gemeente Stichtse Vecht en de eigenaar van winkelcentrum Bisonspoor in Maarssenbroek om te bemiddelen bij het bepalen van de financiële kaders voor herontwikkeling van het winkelcentrum, inclusief 12.000 m² BVO kantoorruimte. Deze opdracht is tot volle tevredenheid van de betrokken partijen uitgevoerd.
- In de gemeente Woerden heeft OMU een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een ontwikkelingsvisie voor de werklocatie Middelland en een onderzoek naar herstructurering en schuifruimte op de Woerdense bedrijventerreinen.
- In de gemeente Oudewater werkt OMU actief mee aan de planvorming omtrent bedrijventerrein Tappersheul. De uitbreiding met 3 hectare (fase III) dient plaats te vinden in nauwe afstemming met de verbetering van het bestaande bedrijventerrein (fasen I en II). De gemeente Oudewater heeft OMU verzocht op termijn vrijkomende bedrijfshallen op Tappersheul te verwerven, om zodoende ‘schuifruimte’ te creëren en gezamenlijk herstructurering mogelijk te maken.

- In nauwe samenwerking met de gemeente De Ronde Venen, ondernemersvereniging VIB en de provincie Utrecht heeft OMU de ontwikkelingsmogelijkheden verkend van een nat bedrijventerrein genaamd Blue Port Amstelhoek.
- Naar aanleiding van verkenningen met het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en omstreken (RWU) is OMU in 2017 gesprekken aangegaan met verschillende corporaties (o.a. Bo-Ex, Mitros, Portaal en GroenWest) die moeite hebben om hun prestatieafspraken na te komen en in dat kader op zoek zijn naar te transformeren objecten.
- Verder is in 2017 de deelname van OMU aan diverse regionale en landelijke netwerken voortgezet, waaronder NEPROM, NRP, PAKT, SKBN, DNU, Vastgoedbelang en Vastgoedforum. Specifiek zijn de contacten geïntensiveerd met EBU (inzake duurzame economische ontwikkeling en circulariteit) en NMU (inzake vergroening van werklocaties en duurzame mobiliteitsoplossingen).
- Op 10 april 2017 organiseerde OMU een bedrijfsbezoek voor Provinciale Staten. Leden van de statencommissies MME en RGW werden ontvangen in de Atoomclub en kregen een rondleiding langs meerdere projecten van OMU op de werklocaties Lage Weide en Planetenbaan.
- Tot slot zijn in 2017 diverse activiteiten ontplooid in het kader van de totstandkoming en vermarkting van een digitale leegstand- en transformatiekaart voor de gehele provincie Utrecht. Hierop wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan.

3.3 Organisatie

Zowel binnen het team als binnen de RvC hebben zich in 2017 geen personele wijzigingen voorgedaan. De huidige organisatie bestaat uit 4,5 fte. De diversiteit in achtergronden van het team leidt tot een brede dekking van alle vraagstukken die zich voordoen. In Q1 2018 heeft collega Jack Koch de organisatie verlaten. In de vacature zal zo snel mogelijk worden voorzien met als doel dat de formatie zo snel mogelijk weer op sterkte is, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

Ten behoeve van het vormgeven en invullen van de digitale leegstand- en transformatiekaart is in de periode februari t/m mei 2017 een stagiair ingezet. Robbert Rogge volgde een masteropleiding Real Estate Studies aan de Rijksuniversiteit Groningen en heeft gedurende vier maanden een werkervaringsstage uitgevoerd bij OMU waarbij zijn activiteiten zich vooral richtten op het inventariseren van leegstand in de provincie Utrecht. De stageperiode werd afgerond met de lancering van de digitale kaart tijdens de Provada vastgoedbeurs.

3.4 Marketing en communicatie

In 2017 zijn diverse acties opgepakt die voortkwamen uit het acquisitieplan en het communicatieplan (beide eind 2016 vastgesteld door AVA). De belangrijkste activiteiten worden hieronder opgesomd.

<u>Digitale leegstand- en transformatiekaart</u>

Uit het acquisitieplan kwam de wens naar voren om meer inzicht te krijgen in leegstand en transformatie in de provincie Utrecht. Met behulp van een online platform kan de binnen OMU aanwezige gebiedskennis en expertise beter worden geordend, kunnen derden efficiënter worden ondersteund en geadviseerd bij het verwezenlijken van hun plannen, en kunnen nieuwe projecten voor OMU effectiever worden verworven.

Uit vijf offertes van adviesbureaus met expertise op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en geografische informatiesystemen (GIS) is in februari 2017 bureau OverMorgen uit Amersfoort geselecteerd om de digitale kaart vorm te geven. Op de kaart worden diverse databestanden (Kadaster, BAG, IMRO, IBIS, PAR, leegstandscijfers Rudolf Bak, etc.) gecombineerd met de eigen gebiedsspecifieke kennis en expertise van OMU.

De kaart is gelanceerd tijdens de Provada 2017 en wordt sindsdien intensief gebruikt door de medewerkers van OMU in hun dagelijks werk. In 2017 heeft een rondgang ('roadshow') plaatsgevonden langs de belangrijkste Utrechtse gemeenten en woningcorporaties, waarbij de kaart aan sleutelfiguren is gepresenteerd en gezamenlijke samenwerkingsmogelijkheden zijn verkend.

Provada 2017

Tijdens de Provada is de digitale kaart gelanceerd en trad OMU op als gastheer van de bestuurders-lunch voor de wethouders van de U10-gemeenten. Deze activiteiten zijn uitgevoerd in nauwe samenwerking met de Regio Utrecht (U10) en Vastgoedjournaal. Voorafgaand aan de Provada heeft een campagne plaatsgevonden op vastgoedjournaal.nl, waarbij meerdere artikelen door en over OMU zijn geplaatst en deelnemers zijn geworven voor de lancering van de digitale kaart. Ruim vijftig geïnteresseerden waren bij deze bijeenkomst aanwezig. De kaart is zowel door gemeenten als de markt goed ontvangen en heeft geleid tot een groot aantal nieuwe contacten.

Ondersteuning marketing en communicatie

In 2017 is verder gewerkt aan het verbeteren van de naamsbekendheid van OMU. Martine Mourik, adviseur bij Syrinx PR & Communicatie, heeft OMU in de periode februari tot juni gemiddeld een dag per week ondersteund bij diverse activiteiten. Dit heeft o.a. geleid tot een nieuwe corporate brochure. Tevens heeft Martine samen met de medewerkers van OMU gewerkt aan persberichten, nieuwsbrieven en een betere profilering op sociale media (LinkedIn).

3.5 Duurzaamheid en circulariteit

In 2017 heeft OMU invulling gegeven aan de Duurzaamheidsvisie. Zo zijn er nieuwe samenwerkingen ontstaan en is er op projectniveau getracht concreet invulling te geven aan de verduurzaming van bestaand vastgoed. Het aanbod van OMU op dit gebied betreft verbinding, kennisoverdracht en aantrekkelijker financieringscondities naarmate duurzaamheidsinspanningen toenemen.

Concreet zijn de volgende resultaten behaald in 2017:

- Inbreng in een 'all electric' transformatie van kantoor naar woningen.
- Project Tatev Auto (Mijdrecht): energetische maatregelen zoals zonnepanelen en LED-verlichting.
- Intensiveren contacten Energiefonds Utrecht, EBU (inzake duurzame economische ontwikkeling en circulariteit) en NMU (inzake vergroening van werklocaties en duurzame mobiliteit).
- Inventariseren van energiebesparende maatregelen en alternatieve opwekking in projecten.

Kenmerkend is de pro-actieve, initiërende rol die OMU moet vervullen bij het verwerven en aanjagen van duurzaamheidsinvesteringen. Bij sommige projecten maakt verduurzaming van vastgoed integraal onderdeel uit van de businesscase en werken we samen met initiatiefnemers om dit verder te optimaliseren. Echter, bij veel andere initiatiefnemers staan duurzaamheid en circulariteit nauwelijks op het netvlies en is er veel inzet, aandacht en communicatie nodig om de ambities op een hoger niveau te brengen. Investeringen in duurzaamheid zijn het meest kansrijk als daar al vroeg (in de haalbaarheidsfase van een project) over gesproken wordt. OMU komt vaak pas laat aan tafel, namelijk als er sprake is van een concrete financieringsvraag die elders niet kan worden vervuld. In die fase is vaak weinig ruimte meer om duurzaamheidsingrepen toe te voegen.

Om dit te doorbreken heeft OMU in 2017 veel tijd gestoken in kennisoverdracht en communicatie over verduurzaming van vastgoed: via sociale media en in het dagelijks contact met onze partners. De medio 2017 gelanceerde digitale leegstand- en transformatiekaart heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. Op de kaart worden o.a. energielabels, zonnepotentie, kansen voor restwarmte en het laadpalennetwerk in beeld gebracht. Deze informatie stelt de medewerkers van OMU in staat om tijdens gesprekken met marktpartijen en overheden samen op zoek te gaan naar oplossingen voor verduurzamingsvraagstukken.

4 Jaarrekening 2017

4.1 Financiële resultaten

Het overzicht van de financiële resultaten in 2017 is vastgelegd in de door E&Y opgestelde Jaarrekening 2017. Tevens zijn bijgevoegd de bevindingen van Mazars, de accountant van de NV, in het kader van de door haar verrichte controlewerkzaamheden van de Jaarrekening 2017.

Het eindresultaat 2017 ter grootte van € 95.550 negatief is gunstiger dan het begrote resultaat ter grootte van € 185.000 negatief. Dit verschil wordt veroorzaakt door een gunstiger resultaat op zowel de lopende projecten als de algemene kosten. Het resultaat voor 2017 is daarmee passend binnen de bandbreedte van de vastgestelde begroting. De kostendekking c.q. revolverendheid van OMU bestaat uit het saldo van onze activiteiten (projectkosten en -opbrengsten), uitgedrukt als percentage van het saldo van onze organisatie (algemene kosten en inkomsten uit rente). In 2017 komt de kostendekking op 85 procent, hetgeen gunstiger is dan de bandbreedte van 50 tot 75 procent die ten doel is gesteld in het geldende Meerjarenplan.

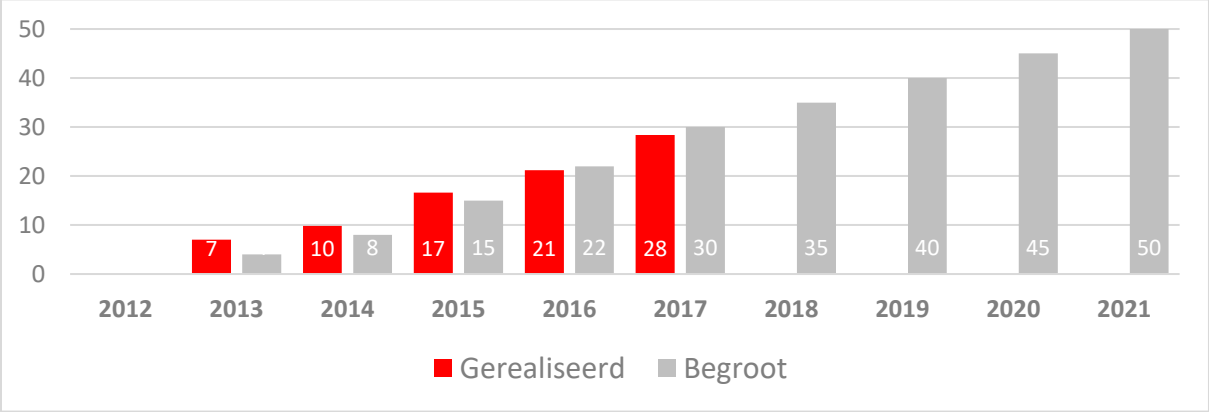
Eind 2017 stond circa 50 procent van het gehele kapitaal van OMU uit in projecten. Begin 2018 zijn er daarvan inmiddels een aantal al weer afgelost maar zijn er ook al weer een aantal aan toegevoegd. Op basis daarvan kan geconstateerd worden dat de doorlooptijd van projecten relatief kort is (gemiddeld circa 1 jaar). Ondanks het feit dat dit natuurlijk consequenties heeft voor het financiële resultaat is het maatschappelijke resultaat behaald en kan het weer ter beschikking komende kapitaal opnieuw worden ingezet in nieuwe herstructurerings- en transformatieprojecten. In 2018 zal nader worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het beschikbare kapitaal van OMU uit te breiden indien dat door aanwas van nieuwe projecten nodig zal blijken te zijn.

4.2 Ruimtelijke resultaten

<u>Bedrijventerreinen: prognose hectares</u>

In 2017 zijn financierings- en investeringsprojecten in uitvoering gebracht op de locaties Vitens (gemeente Utrecht), Soesterberg-Noord (gemeente Soest) en Tatev Auto / Nijverheidsweg Mijdrecht (gemeente De Ronde Venen), met een totale oppervlakte van 5,4 hectare.

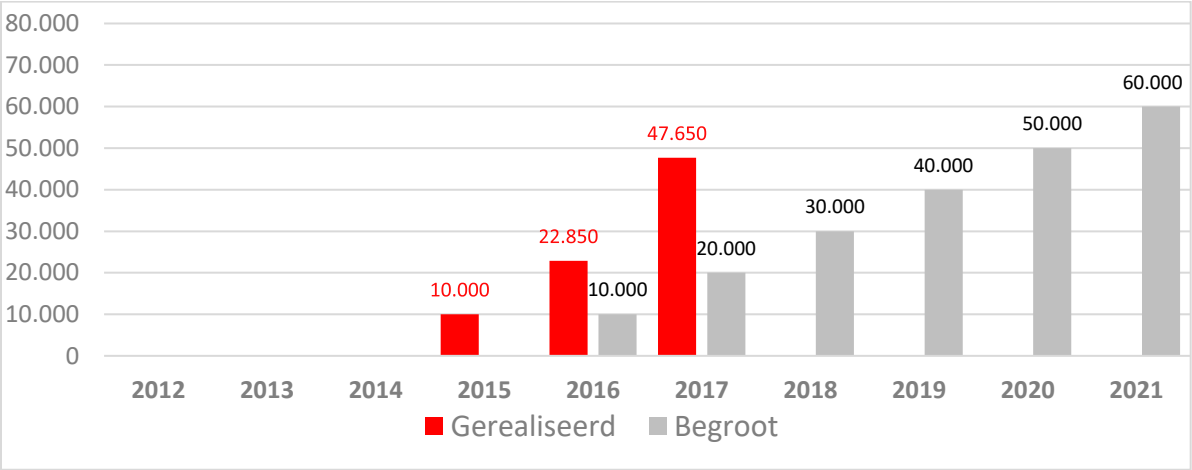
Daarnaast is o.a. een faciliterende rol van OMU afgerond op de locatie Heebink (gemeente Veenendaal) en zijn diverse projecten in voorbereiding, met een gezamenlijke oppervlakte van 5 hectare. Daarmee is in 2017 in totaal 28,4 hectare aan private bedrijfskavels aangepakt en in uitvoering. Dit is vrijwel in lijn met de doelen die bij de oprichting van OMU gesteld zijn.



Herstructurering bedrijventerreinen door OMU, in cumulatieve hectares

Kantoortransformaties: prognose vierkante meters

In 2017 heeft OMU een rol gehad als adviseur, financier of investeerder bij maar liefst negen kantoortransformaties in de provincie Utrecht, met een totale oppervlakte van circa 24.800 m² bruto vierkante meter. Zoals te zien is in onderstaande grafiek wordt daarmee de doelstelling vanaf 2016 om jaarlijks tenminste 10.000 m² BVO kantoorruimte uit de markt te halen, ook in 2017 ruimschoots behaald.



Transformatie kantoren door OMU, in cumulatieve bruto vierkante meters

4.3 Conclusies

Het afgelopen jaar heeft OMU zowel de ruimtelijke als financiële doelstellingen die zijn gesteld in het geldende Meerjarenplan en de begroting 2017 behaald.

De financiële doelstelling van OMU, te weten de mate waarin kostendekkend wordt geopereerd, is in 2017 gerealiseerd. Wel zien we dat de vastgoedmarkt in hoog tempo verandert, waardoor we moeten constateren dat er in de loop van 2017 een lichte teruggang is te zien in de inkomsten en de uitstaande financieringen. De doelstelling van 50 tot 75 procent kostendekking zal in de nabije toekomst wellicht onder druk komen te staan als gevolg van de onstuimige marktontwikkelingen. Op deze actuele marktomstandigheden wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

Ook de ruimtelijke resultaten lopen wat betreft de bedrijventerreinen nagenoeg op schema, terwijl voor de kantoortransformaties geldt dat ook in 2017 vooruit wordt gelopen op de doelstellingen. De rol van OMU blijkt bij kantoortransformaties sneller en gemakkelijker tot stand te kunnen worden gebracht dan op bedrijventerreinen.

5 Marktbeschouwing

Bedrijfsruimtemarkt

In de bedrijfsruimtemarkt zien we dat het aanbod (de hoeveelheid voor verkoop of verhuur beschikbare bedrijfsruimte in de provincie Utrecht) in 2017 opnieuw is afgenomen. Dit komt mede door de aanhoudende vraag naar grootschalig logistiek vastgoed. Een andere belangrijke oorzaak voor deze daling is dat er steeds meer 'effectieve opnames' plaatsvinden: zittende bedrijven op werklocaties nemen vrijkomende ruimte op voor hun uitbreidingsbehoefte. Hierdoor wordt wel bedrijfsruimte uit de markt genomen, terwijl er vrijwel geen nieuwe bedrijfsruimte beschikbaar komt voor verhuur of verkoop.

Het gevolg is toenemende versnippering en druk op de ruimte op de Utrechtse bedrijventerreinen. De leegstand neemt weliswaar af, maar dit is niet per sé goed nieuws omdat er te weinig schuif-ruimte is voor bedrijven om hun groei en ontwikkeling te kunnen accommoderen. Veel werklocaties raken 'op slot': er wordt onvoldoende geïnvesteerd in een kwaliteitsslag van het vastgoed, de bestaande verrommeling wordt niet opgelost en de mismatch tussen vraag en aanbod blijft in stand. Kortom: met de aantrekkende economie neemt de complexiteit op bedrijventerreinen eerder toe dan af.

Door de toenemende druk op de bestaande bedrijventerreinen wordt de roep om nieuwe terreinen steeds luider. Momenteel onderzoekt de provincie met betrokken gemeenten waar nieuwe uitleg kan en mag plaatsvinden. Omdat de provincie eist dat nieuwbouw altijd in samenhang met herstructurering plaats dient te vinden, zal een belangrijke rol zijn weggelegd voor OMU bij het coördineren en regisseren van de verhuisketens die onvermijdelijk gaan ontstaan. Gedacht kan worden aan het financieren van uitbreiding en verplaatsing van ondernemers, maar ook aan strategische verwervingen op bestaande terreinen om zo 'schuifruimte' te bieden aan gemeenten. Door middel van gerichte aankoop van kavels en panden kan OMU vanuit grondpositie puzzelen, schuiven, onderhandelen met buren en andere ondernemers om tot de beste oplossing te komen.

Kantorenmarkt

In de kantorenmarkt is in 2017 de opname van kantoormeters verder toegenomen. De polarisatie in het kantorenlandschap groeit: bepaalde kantoorgebieden (centrumlocaties en OV-knooppunten) vergroten hun aantrekkingskracht, terwijl kantoren op minder aantrekkelijke locaties – soms slechts enkele kilometers verderop – in veel beperktere mate profiteren van de economische groei.

Tenminste de helft van de kantoorpanden voldoet niet aan de eis van de rijksoverheid om per 1 januari 2023 minimaal energielabel C te behalen. Aan de energetische onderkant van de markt zullen forse investeringen moeten worden gedaan om courant te blijven. Een kwaliteitsslag kan hiermee gemaakt worden, maar een deel van de kantorenmarkt dat nu al moeilijk verhuurbaar is zal door de maatregel leeg komen (of blijven) staan. Voor veel van deze objecten zal de oplossingsrichting niet direct voor handen liggen, waardoor langdurige leegstand dreigt.

Transformatie van kantoren naar woningen blijkt in steeds minder gevallen de oplossing. In 2017 is het transformatievolume met meer dan 40 procent teruggelopen ten opzichte van het voorgaande jaar. De oorzaak hiervan is dat een aanzienlijk deel van de transformatiepotentie reeds benut is: de meest kansrijke panden zijn al aangepakt. Bij slechts de helft van de resterende structureel beschikbare kantoorpanden is transformatie naar de woonfunctie nog interessant. De andere helft bevindt zich veelal in monofunctionele werklocaties en/of op grote afstand van woonomgevingen en voorzieningen; deze panden zijn veel moeilijker te transformeren. Bij de aanpak van dit 'hooghangend fruit' is nadrukkelijk een rol weggelegd voor OMU.

6 Slot

In 2017 heeft OMU de gestelde doelen behaald:

- De ruimtelijke resultaten lopen wat betreft de bedrijventerreinen nagenoeg op schema, terwijl voor de kantoortransformaties geldt dat ook in 2017 vooruit wordt gelopen op de doelstellingen. Daaruit blijkt eens te meer dat de meerwaarde van OMU bij kantoortransformaties sneller en gemakkelijker tot stand kan worden gebracht dan op bedrijventerreinen. Zoals in hoofdstuk 5 geconstateerd, staan de herstructureringsactiviteiten op bedrijventerrein onder druk.
- De financiële doelstelling van OMU is in 2017 met een kostendekking c.q. revolverendheid van 85 procent ruimschoots gerealiseerd. Wel constateren we door de snel groeiende vastgoedmarkt in de loop van het jaar een lichte teruggang in de inkomsten en het aantal uitstaande financieringen. De doelstelling van 50 tot 75 procent kostendekking zal in de nabije toekomst wellicht onder druk komen te staan als gevolg van de onstuimige marktontwikkelingen.

Door de economische groei pakt de markt zelf steeds meer projecten op. Kopers tonen volop interesse, ontwikkelaars grijpen kansen, banken zijn weer bereid om (voorzichtig) te financieren in (kansrijk) vastgoed en als gevolg van de extreem lage rentestand begeven steeds meer nieuwe partijen zich op de financieringsmarkt. Daardoor is een terugloop van financieringsprojecten voor OMU zichtbaar. Ook zullen onze financieringen vaker voor kortere tijd, voor een lager bedrag, met een groter risico (bijvoorbeeld tweede hypotheek) en in samenwerking met meer partijen tot stand moeten worden gebracht. De kans is daarmee reëel dat onze inkomsten uit financieringen in 2018 zullen afnemen.

Desondanks wordt algemeen erkend dat er nog meer dan genoeg te doen is voor OMU, zowel in de herstructurering van bedrijventerreinen als in de transformatie van kantoren. Ondanks de aantrekkende economie worden de lastigste projecten nog altijd niet of slechts beperkt door de markt opgepakt. De herstructurering van bedrijventerreinen stokt: weliswaar daalt de leegstand, maar van een kwaliteitsimpuls is geen sprake. Bij de aanpak van dit ‘hooghangend fruit’ is nadrukkelijk een rol weggelegd voor OMU. Wel vraagt dit om een toenemende flexibiliteit in onze activiteiten: de focus op financiering neemt af in ruil voor een toenemende nadruk op enerzijds een faciliterende rol (intermediair en adviseur) en anderzijds een investerende rol (strategische aankoop en participatie in projecten; op eigen initiatief of op verzoek van stakeholders).

Deze accentverschuiving zal gevolgen hebben voor de financiële doelstellingen van OMU. Van een relatief zekere inkomstenstroom bestaande uit rente en aflossing op leningen, gaan we naar enerzijds lagere inkomsten uit ‘fees’ voor adviestrajecten, en anderzijds relatief intensieve en risicovolle investerings- en participatietrajecten, met minder garantie op rendement. Met andere woorden: het maatschappelijk rendement van OMU blijft ook de komende periode onverminderd hoog, maar de financiële resultaten worden onzekerder en mogelijk lager. Overigens is een dergelijke accentverschuiving niet onvoorzien: al bij de oprichting van OMU en in onze participatiecriteria is nadrukkelijk rekening gehouden met een rol van OMU als investeerder c.q. participant.

Voornoemde veranderende marktomstandigheden en verschuiving in onze activiteiten geven voldoende aanleiding om in de loop van 2018 met een actualisatie van het geldende Meerjarenplan te komen. Deze actualisering wordt na de zomerperiode opgestart en zal eind van het jaar aan de RvC en de AVA worden voorgelegd.