

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Jaarverslag 2022

Maak werk van de ruimte!

Inhoud

1. **Directieverslag 2022**
2. **Jaarrekening OMU 2022 EY**
3. **Controleverklaring BakerTilly**

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Directieverslag 2022

Maak werk van de ruimte!

Definitief, 4-5-2023

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Algemeen	5
3	Terugblik 2022	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 2022	10
4.1	Financiële resultaten	10
4.2	Ruimtelijke resultaten	10
4.3	Conclusies	13
5	Marktbeschouwing	14
6	Slot.....	16
	Bijlagen.....	17

Bijlagen

1. Jaarrekening OMU 2022 EY
2. Controleverklaring BakerTilly

1 Inleiding

Het doel van voorliggend Directieverslag is om inzicht te verschaffen in de (ruimtelijke) activiteiten en (financiële) resultaten van OMU in het jaar 2022. Daarnaast wordt ingegaan op relevante ontwikkelingen inzake Projecten, Organisatie/Personeel en overige activiteiten en wordt er een doorkijk gegeven naar 2023.

Tot slot wordt een korte analyse gegeven van de situatie in de voor OMU van belang zijnde marktsegmenten, te weten de (herstructurering van) bedrijventerreinen, de transformatie van (leegstaande) kantoren, de markt voor retail, de woningmarkt en de financieringsmarkt.

Het Jaarverslag 2022 bestaat uit het onderhavige Directieverslag, aangevuld met de Jaarrekening 2022 van EY en de Controleverklaring door BakerTilly (zie bijlagen).

2 Algemeen

Het jaar 2022 stond voor OMU met name in het teken van de nadere uitwerking (o.a. juridisch, governance, financiën, staatssteun, activiteiten) van het besluit van Provinciale Staten om OMU nog nadrukkelijker een rol te laten spelen in de intensivering en verduurzaming van bestaande werklocaties. Hiervoor is door de provincie € 30 miljoen voor de eerstkomende 4 jaar als extra investeringsruimte voor OMU beschikbaar gesteld. Daarnaast geeft dit besluit OMU de ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een taakstellend bedrag van maximaal € 12 miljoen voor diezelfde periode van vier jaar. De resterende € 18 miljoen kan vervolgens weer revolverend worden ingezet en blijft daarmee beschikbaar binnen OMU. Aan het einde van deze eerste periode zullen de resultaten van deze extra inzet worden geëvalueerd. Deze nadere uitwerking heeft uiteindelijk begin 2023 geleid tot de wijziging van de bestaande statuten, de oprichting van drie dochterondernemingen, het aanstellen van een Investeringscommissie en het opstellen van het Uitvoeringskader.

Daarnaast is in 2022, naast de lopende projecten, een beperkt aantal nieuwe projecten aan de portefeuille toegevoegd. Wat betreft de ruimtelijke doelstellingen blijven we dit jaar zowel op de bedrijventerreinen als de kantorenlocaties enigszins achter op de prognose. Dit wordt o.a. veroorzaakt door het feit dat de middelen van OMU grotendeels uitstaan in projecten. Financieel gezien loopt dit jaar ruim binnen begroting (ook mede omdat het merendeel van onze huidige middelen uitstaat in projecten). Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er, naast de geslaagde uitwerking in het kader van de nieuwe activiteiten, ook voor de lopende activiteiten sprake is van een redelijk goed jaar.

Op basis van genoemde ontwikkelingen is de begroting 2023 van OMU opgesteld (gesplitst naar de holding en de drie dochterondernemingen) die is goedgekeurd in de AVA van 15 december 2022 passend binnen de doelstellingen van het Uitvoeringskader. Op basis van dit Uitvoeringskader kan er medio 2023 een geactualiseerd Meerjarenplan worden gepresenteerd.

3 Terugblik 2022

3.1 Inleiding

Naast de genoemde uitwerking van het PS-besluit heeft 2022 bij OMU natuurlijk ook in het teken gestaan van de doorlopende uitbreiding van haar projectenportefeuille in zowel herstructurering als transformatie. Naast de ruimtelijke doelstelling voor kantorenleegstand (jaarlijks 10.000 m² BVO) en bedrijventerreinen (herstructurering van 50 hectare) blijft hierbij ook de financiële doelstelling (50-75% revolverendheid) onverkort van kracht. Beide doelstellingen zullen, vanwege de genoemde uitbreiding van activiteiten en splitsing naar verschillende dochterondernemingen, in 2023 opnieuw tegen het licht worden gehouden.

Op de volgende pagina's wordt teruggeblikt op de activiteiten van OMU in 2022. In paragrafen 3.2 t/m 3.5 wordt ingegaan op onze werkzaamheden (achtereenvolgens projecten, organisatie, marketing en communicatie, duurzaamheid).

3.2 Projecten

In onze werkzaamheden kan onderscheid worden gemaakt in financieringen, investeringen en overige activiteiten. Wat betreft de investeringsruimte lag het zwaartepunt in 2022 met name op Financieringen maar ook een substantieel deel op Investeringsruimte. Dit zwaartepunt zal ten aanzien van de extra middelen zeker gaan verschuiven. Qua tijdsbesteding ligt de nadruk meer op de Overige Activiteiten maar ook een substantieel deel op Investeringsruimte. Deze werkzaamheden zullen hieronder nader worden toegelicht.

Financieringen

Op 1 januari 2022 had OMU vijf lopende financieringen in portefeuille, met een totale financieringswaarde van € 7,2 miljoen. Twee daarvan hadden betrekking op een bedrijfslocatie (Adelaarlocatie in Mijdrecht en de locatie Slingerland in Mijdrecht) en drie op kantoortransformaties (2 keer Molenzoom in Houten, Phobos in Maarssen). De financiering voor de locatie Phobos in Maarssen is vanwege vertraging in de bestemmingsplanprocedure met een jaar verlengd. Gedurende het jaar is daar nog een financiering bijgekomen (met een totale financieringsbehoefte van € 0,7 miljoen). Dit betreft wederom een kantoortransformatie op de Molenzoom in Houten.



De Molen 37 (Houten)

Daarnaast is OMU gestart met het actief acquireren van nieuwe projecten binnen het Herstructureringsfonds A en B. Hier zal vermoedelijk de prioriteit minder op financieren komen te liggen.

Investerings

Naast de verstrekte financieringen heeft OMU begin 2022 een viertal strategische aankopen in de transformatieportefeuille (twee bedrijfspanden in Soesterberg-Noord, twee kantoren op De Hoef in Amersfoort). Voor het project Soesterberg is in 2022 de bestemmingswijziging naar wonen verder voorbereid. De planning voor deze bestemmingswijziging duurt, door vertraging in de voorbereidingen, langer dan verwacht. Begin 2023 is het bestemmingsplan formeel in procedure gebracht en kan de selectie voor de toekomstige ontwikkelaar verder worden voorbereid.

Daarnaast heeft OMU, t.b.v. de verdere doorontwikkeling van SOMT, twee leegstaande kantoorpanden op De Hoef in Amersfoort aangekocht. Na enige vertraging zijn deze panden uiteindelijk begin 2022 conform afspraak met SOMT verkocht aan BPRE.

Ook hier is OMU gestart met het actief acquireren van nieuwe projecten binnen het herstructureringsfonds A en B. Hierbij zal vermoedelijk de prioriteit op investeren komen te liggen. Inmiddels is per december 2022 de eerste aankoop van de locatie A-ware (= verouderd kaaspakhuis) in Woerden een feit.



Locatie A-ware (Woerden)

Faciliterende en Overige activiteiten

Naast concrete financierings- en investeringsprojecten heeft OMU in 2022 ook gefungeerd als verbinder en adviseur op diverse plekken in de provincie Utrecht: gevraagd en ongevraagd, betaald en onbetaald. Enkele voorbeelden worden hieronder opgesomd:

- OMU heeft (mede op verzoek van de provincie) in 2022 een belangrijke rol gespeeld bij het nader onderzoek naar de vestiging van (tijdelijke) labruimte in de regio.
- Met de gemeente Utrecht heeft OMU een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk projecten op bestaande bedrijventerreinen aan te pakken. Doelstelling hierbij is meer / behoud van werkgelegenheid en intensivering/verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen.
- Op De Molen 48 in Houten is voor een initiatiefnemer een financiering onderzocht in het kader van een beoogde transformatie. Uiteindelijk kon deze financiering bij een reguliere financier worden afgesloten. OMU heeft hierin een bemiddelende rol gespeeld.
- OMU heeft de buurman van de (via een tender) te koop staande Bayer-locatie in Mijdrecht geadviseerd. Hierbij zijn alle mogelijke rollen voor OMU gepasseerd. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer zelfstandig een bod uitgebracht en de locatie kunnen verwerven.
- Daarnaast is OMU actief geweest bij diverse zoekopdrachten (o.a. bedrijfsverplaatsingen, nieuwe bedrijfsvestigingen (o.a. logistieke ruimtes, recyclebedrijven, loonbedrijven) welke (nog) niet allemaal tot concrete projecten hebben geleid.

- Tenslotte is ook in 2022 de deelname van OMU aan diverse regionale en landelijke netwerken voortgezet, waaronder Neprom, SKBN, NRP, DGBC, ROM-Utrecht Region, NMU, VUVS en Vastgoedforum.

3.3 Organisatie

Er hebben zich in 2022 binnen het team van OMU geen personele wisselingen voorgedaan. De huidige organisatie bestaat uit 4,5 fte. In het kader van de nieuwe activiteiten is uitbreiding wenselijk. Dit betreft zowel uitbreiding van de capaciteit op het vlak van de projecten als op het vlak van de algemene zaken (o.a. marketing, financieel & control). In eerste instantie zal dit op basis van inhuur gebeuren maar naar verwachting zal dit uiteindelijk leiden tot uitbreiding van het aantal fte's. Daarnaast blijft er natuurlijk ruimte voor medewerkers om zich verder te ontwikkelen. Hiervoor zijn in de begroting middelen gereserveerd.

Binnen de RvC heeft in 2022 wel een personele wijziging voorgedaan. De voorzitter (dhr. Jautze) heeft aangegeven (na 3 termijnen) aan het einde van 2022 te stoppen. Dhr. Bergh zal het voorzitterschap van de RvC overnemen. Inmiddels is er, met ingang van 1 januari 2023, een nieuw lid (mevr. van der Veer) voor de RvC geworven.

Tenslotte heeft de uitbreiding van de activiteiten (in combinatie met de provincie meer op afstand) ook geleid tot de werving in 2022 van een Investeringscommissie (IC). Inmiddels zijn er, met ingang van 1 maart 2023, drie nieuwe leden voor de IC aangesteld.

3.4 Marketing en communicatie

Hoewel er in het begin van het jaar nog sprake was van een corona-situatie (met veelal nog digitale bijeenkomsten) zijn er vanaf het voorjaar weer volop fysieke bijeenkomsten georganiseerd. De belangrijkste activiteiten worden hieronder opgesomd.

Digitale leegstand- en transformatiekaart

Onze digitale kaart wordt nog steeds gehanteerd om zowel in overleg met bestuurders en ambtenaren alsook met vastgoedeigenaren en projektontwikkelaars proposities te analyseren en potentiële leegstands- en transformatieprojecten te initiëren. Het afgelopen jaar hebben we o.a. met de gemeente Utrecht, in het kader van onze samenwerking, intensief de kaarten benut om potentiële projecten op te kunnen sporen. In 2022 zijn wederom de onderliggende databronnen geactualiseerd.

Samenwerking met de ROM

In goed overleg met de ROM-Utrecht Region (ROM) wordt er gezamenlijk gekeken naar de mogelijkheden waar ROM en OMU elkaar kunnen aanvullen c.q. versterken. Regelmatig worden (externe) partijen in goed overleg doorverwezen naar de ROM en vice versa. In het voorjaar hebben we tijdens een kenniscafé van de ROM een presentatie over OMU gegeven aan de medewerkers van de ROM.

Persberichten / linkedin

In 2022 heeft OMU middels diverse communicatiekanalen stilgestaan bij de uitbreiding van onze taken m.b.t. de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Dit heeft o.a. geleid tot een persbericht over de samenwerking met de gemeente Utrecht. Daarnaast hebben we via linkedin gecommuniceerd over het via de SKBN georganiseerde event over verdienmodellen op het bedrijventerrein van Overvecht. Tenslotte is aandacht gegeven aan de column in het Blad Bedrijventerreinen (BT Magazine) over "Maak werk van de ruimte".

Congressen / evenementen:

Ook dit jaar heeft OMU wederom deelgenomen aan de Provada waar zij o.a. de mede-organisator was van de bestuurderslunch. Ook is OMU vanuit de SKBN betrokken geweest bij de organisatie van het jaarlijkse bedrijventerreinencongres BT Event in november in Zwolle. Tenslotte heeft OMU in het najaar, in het kader van haar nieuwe activiteiten, een Statenbezoek georganiseerd naar Houten en Vianen.

3.5 Duurzaamheid en circulariteit

Ook in 2022 is OMU de ontwikkelingen blijven volgen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In dat kader blijft de heer Zwerver lid van de duurzaamheidscommissie van de Neprom en van de commissie gebiedsontwikkeling van het Dutch Green Building Council (DGBC). In het nieuwe MJP zal de duurzaamheidsvisie voor OMU nader worden uitgewerkt.

4 Jaarrekening 2022

4.1 Financiële resultaten

Het overzicht van de financiële resultaten in 2022 is vastgelegd in de door EY opgestelde Jaarrekening 2022. Tevens zijn bijgevoegd de bevindingen van BakerTilly, de accountant van OMU, in het kader van de door haar verrichte controlewerkzaamheden van de Jaarrekening 2022.

Het eindresultaat 2022 ter grootte van € 386.000,- negatief is ruim binnen begroting (€ 627.500,- negatief). Dat wordt met name veroorzaakt door het feit dat de nadruk dit jaar lag op de uitwerking van het Statenbesluit waardoor er tot en met het 3^e kwartaal nog geen projecten vanuit de nieuwe fondsen konden worden opgestart terwijl daar in de begroting al wel rekening mee was gehouden. Financieel gezien is er voor OMU dan ook sprake van een goed jaar.

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 rentekosten). De kostendekking in 2022 komt op ruim 50 procent, hetgeen conform de bandbreedte is van 50 tot 75 procent die ten doel is gesteld in het geldende Meerjarenplan. De financiële doelstellingen van OMU zijn in 2022 dan ook behaald.

Bij de complexere opgaven staat het verdienmodel van OMU wel onder druk, omdat financieringen vaker voor een langere tijd, voor een hoger bedrag, met een groter risico (bijvoorbeeld tweede hypotheek) en in samenwerking met méér partijen tot stand moeten worden gebracht. Van een eenzijdige focus op financiering wordt dan ook gezocht naar andere rollen en verdienmodellen om de ruimtelijke doelstellingen te kunnen behalen. Enerzijds wordt voor OMU een grotere facilitaire rol verwacht om projecten van de grond te krijgen, en anderzijds ziet OMU zich genoodzaakt om vaker zelf te investeren c.q. participeren in projecten. Dit laatste zal met name voor de nieuwe activiteiten van OMU in het kader de intensivering een steeds belangrijker rol gaan spelen.

Hierbij dient nogmaals te worden opgemerkt dat op dit moment het beschikbare kapitaal van OMU binnen het Transformatiefonds vrijwel volledig uitstaat in lopende projecten waardoor het aangaan van nieuwe financierings- en/of investeringsprojecten bijna niet meer mogelijk is. Eerst zullen lopende projecten moeten worden afgerond voordat nieuwe projecten binnen de huidige activiteiten kunnen worden aangegaan.

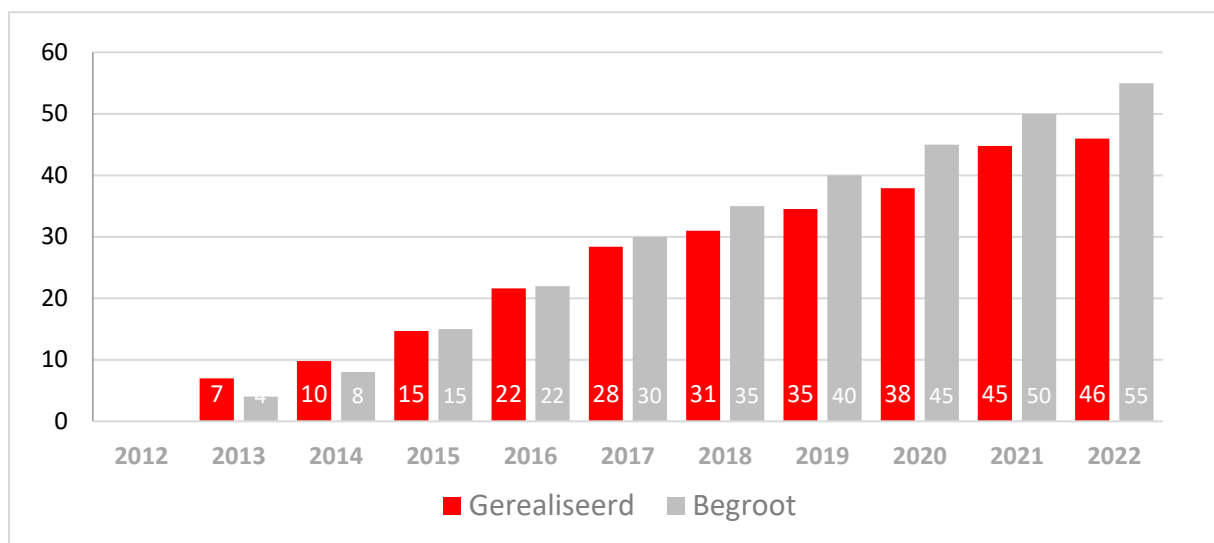
Daarnaast zijn er in 2022 wel nieuwe middelen beschikbaar binnen het Herstructureringsfonds (conform eerder genoemd Statenbesluit). Deze middelen zijn echter bestemd voor onze nieuwe activiteiten, te weten de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Inmiddels is daar eind 2022 de eerste aankoop uit gerealiseerd.

4.2 Ruimtelijke resultaten

Bedrijventerreinen: prognose hectares

Ook in 2022 is OMU op diverse bedrijventerreinen en bedrijfskavels intensief betrokken geweest bij de aanpak van de gewenste herstructurering en leegstand. Er zijn in 2022 geen financieringen op bedrijventerreinen afgesloten. Wel heeft OMU een faciliterende rol gespeeld bij de aanpak van bedrijvenlocaties in o.a. Utrecht, Veenendaal en Amersfoort. Onder de huidige marktomstandigheden zien we wederom dat de financierende rol van OMU op bedrijventerreinen steeds minder vaak wordt gevraagd. Daarentegen zien we toch steeds vaker dat gemeenten en bedrijven gebruik willen maken van de investerende en/of faciliterende rol van OMU. Met het Statenbesluit kunnen we die rol ook nadrukkelijker vanaf 2023 gaan oppakken.

We hebben eind 2022 in totaal 46,0 hectare aan private bedrijfskavels aangepakt en/of in uitvoering. Daarmee lopen we weliswaar achter op de doelen die bij de oprichting van OMU voor de bedrijventerreinen gesteld zijn, maar levert OMU nog steeds een substantiële bijdrage aan de herstructurering van werklocaties in de provincie Utrecht. Dit wordt met name veroorzaakt door de veranderende marktomstandigheden van de afgelopen jaren waarbij er steeds minder sprake is van leegstand en de druk op de bestaande bedrijfslocaties hoog is. Hierdoor zijn de mogelijkheden tot aankoop / financiering op dit moment beperkt. De verwachting is dat er, o.a. door de beschreven marktomstandigheden, in de komende jaren juist weer nieuwe vraagstukken op bedrijventerreinen voor OMU gaan ontstaan.

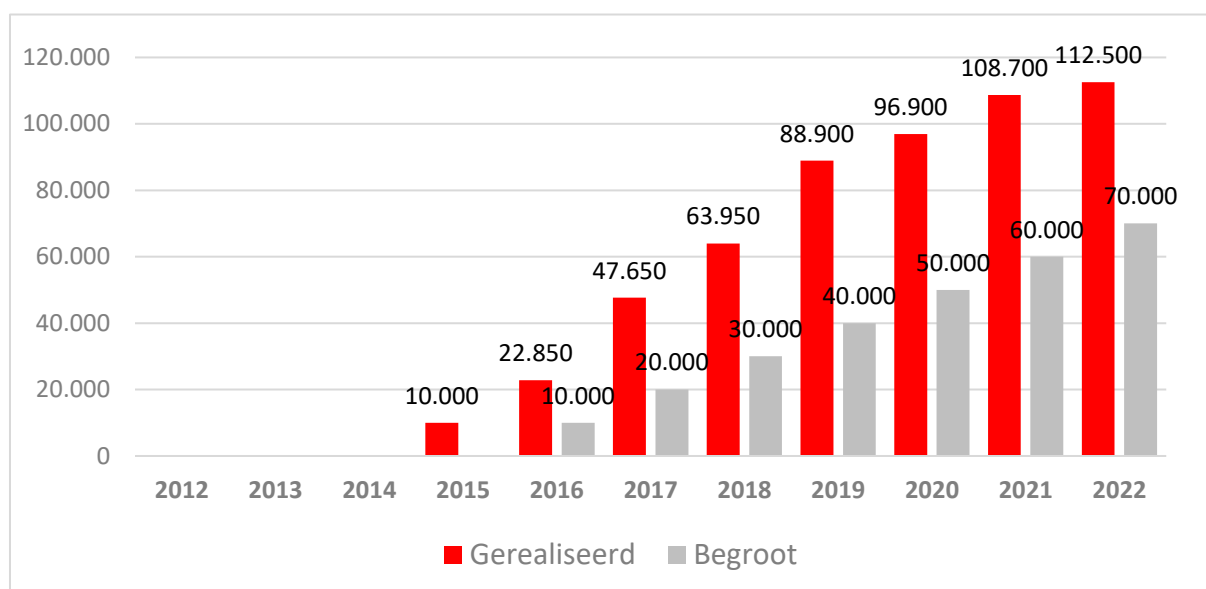


Herstructurering bedrijventerreinen door OMU, in cumulatieve hectares

Kostensoort	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiering	0,0	2,0	1,3	3,9	3,3	2,5	0,0	0,9	0,7	1,7	0,0
Faciliterend	0,0	5,0	1,5	1,0	3,6	2,5	2,6	2,6	2,7	5,2	1,2
Totaal	0,0	7,0	2,8	4,9	6,9	6,8	2,6	3,5	3,4	6,9	1,2
Totaal (cumulatief)	0	7	10	15	22	28	31	35	38	45	46
Begroting	0,0	4,0	4,0	7,0	7,0	8,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Begroting (cumulatief)	0	4	8	15	22	30	35	40	45	50	55

Kantoortransformaties: prognose vierkante meters

Sinds 2016 is OMU betrokken bij de aanpak van de omvangrijke kantorenleegstand in de provincie Utrecht, in de rollen van investeerder, financier als adviseur. In 2022 heeft dit concreet voor OMU geleid tot kantoortransformaties in o.a. Houten en Mijdrecht, met een totale oppervlakte van circa 3.800 m². De kantorenleegstand in de provincie Utrecht is, mede door de inzet vanuit OMU, de afgelopen jaren sterk afgenomen. Toch resteert er nog steeds een kwalitatieve en kwantitatieve opgave binnen de (leegstaande) kantoren. Dit mede gezien in het licht van de verplichting voor eigenaren van kantoren om in 2023 minimaal over een label C te moeten beschikken (anders mag het kantoor vanaf dat moment niet meer worden verhuurd). De verwachting is dan ook dat door die label-C-verplichting er weer nieuwe proposities op het gebied van kantorenlocaties voor OMU gaan ontstaan. Zoals te zien is in onderstaande grafiek wordt de doelstelling om vanaf 2016 jaarlijks tenminste 10.000 m² kantoorruimte uit de markt te halen, in 2021 niet gehaald. Gemiddeld zit OMU nog wel steeds ruimschoots boven deze doelstelling.



Transformatie kantoren door OMU, in cumulatieve bruto vierkante meters

Kostensoort	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Investering	0	0	0	0	0	1.500	3.100	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	10.000	6.500	17.500	6.000	14.200	2.000	0	600
Faciliterend	0	0	0	0	6.350	5.800	7.200	10.750	6.000	11.800	3.200
Totaal	0	0	0	10.000	12.850	24.800	16.300	24.950	8.000	11.800	3.800
Totaal (cumulatief)				10.000	22.850	47.650	63.950	88.900	96.900	108.700	112.500
Begroting	0	0	0	0	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Begroting (cumulatief)					10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000

4.3 Conclusies

De ruimtelijke resultaten lopen in 2022 wat betreft de bedrijventerreinen en de kantorentransformaties achter op schema. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de marktomstandigheden en de (nog) beperkt beschikbare middelen, anderzijds door de benodigde uitwerking van het Statenbesluit. Inmiddels is deze uitwerking vrijwel afgerond en kunnen er weer nieuwe projecten worden opgepakt.

De financiële resultaten verlopen in 2022 ruim binnen begroting. Wat betreft de financiële doelstellingen scoort OMU in 2022 conform de bandbreedte zoals vastgesteld in het vigerende Meerjarenplan 2017-2020 (MJP). Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat het merendeel van de beschikbare middelen van OMU in lopende investerings- en financieringsprojecten zit. Hierdoor kunnen echter op dit moment geen nieuwe projecten worden aangegaan, totdat er lopende projecten zijn afgerond.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de marktontwikkelingen die op OMU afkomen en hoe daar door OMU in de komende periode mee wordt omgegaan.

5 Marktbeschouwing

In afwachting van het nieuwe MJP is besloten dit jaar nog geen afzonderlijk marktonderzoek uit te laten voeren. Wel hebben we de marktontwikkelingen op dat vlak natuurlijk gevolgd. Daarnaast heeft de provincie in 2021 opdracht gegeven aan Cushman & Wakefield voor het opstellen van een vastgoedmonitor voor de provincie Utrecht om de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt in kaart te brengen. Deze vastgoedmonitor is aanzienlijk uitgebreider dan de marktonderzoeken die OMU de afgelopen jaren heeft laten uitvoeren. Ook bevat deze vastgoedmonitor de dashboards zoals die ook in ons laatste marktonderzoek waren opgenomen. Wij maken dan ook dankbaar gebruik van de hierin beschreven marktanalyses voor de genoemde sectoren. De provincie Utrecht is voornemens om deze vastgoedmonitor jaarlijks op te laten stellen.

In dit hoofdstuk zullen we ons, naast deze vastgoedmonitor, ook baseren op onze eigen waarnemingen en bevindingen in het veld en de signalen uit de verschillende (vastgoed)markten. Er zijn op dit moment immers wel degelijk ontwikkelingen zichtbaar (o.a. oorlogssituatie, energiecrisis, woningmarktcrisis, hoge inflatie en rentestijging). En de verwachting is dat die ook (positieve) gevolgen voor OMU zullen hebben. Daarnaast blijven natuurlijk ook een aantal landelijke ontwikkelingen van invloed op onze activiteiten. Het betreft o.a. de enorme vraag naar woningbouw, de komst van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Aanvullingswet grondeigendom (incl. kostenverhaal), het Didam-arrest en de discussie over de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). Deze ontwikkelingen volgt OMU als vanzelfsprekend op de voet waar het onze activiteiten raakt. De belangrijkste marktontwikkelingen zijn de volgende.

Bedrijfsruimtemarkt

Zoals voorgaande jaren al aangegeven blijft het aanbod van bedrijfsruimte binnen de provincie Utrecht nog steeds sterk onder druk staan. Ondanks dat er weinig bedrijfspanden te koop of te huur worden aangeboden (onder frictieniveau) is er toch ook nog wel sprake van verborgen leegstand (door onderbenutting, inefficiency en effectieve opname). Dit maakt de herstructureringsopgave complex en van een beperkte fysieke omvang. Daarnaast pakt de markt vooral de kleinschalige (bedrijfsunits, opslagboxen) en de grootschalige ontwikkelingen (logistiek XL) op. Ook is er een enorme druk op bedrijventerreinen ontstaan door de grote woningbehoefte waardoor sommige bedrijventerrein als potentiële woningbouwlocatie worden beschouwd.

Wel zien we door genoemde onzekerheden dat er sinds medio 2022 weer meer bedrijfspanden te koop komen te staan. Het is nog steeds beperkt, en de prijzen zijn nog aan de hoge kant, maar er lijkt een kentering zichtbaar te worden. Door de stijgende onzekerheden, stijgende rentestanden en hoge energieprijzen worden partijen gedwongen om de plannen voor hun huisvesting te heroverwegen (of zelfs het bedrijf (al dan niet gedwongen) te sluiten). Zeer vervelend voor de betreffende bedrijven maar dit biedt zeker kansen voor OMU.

Kantorenmarkt

Ook in 2022 lijkt de trend van transformatie van leegstaande kantoren naar (met name) woningbouw iets af te nemen. De kansrijke locaties (veelal gelegen in of naast een woonwijk) zijn inmiddels getransformeerd en het leegstandspercentage binnen de kantoren is inmiddels aanzienlijk gedaald. Er wordt zelfs op sommige plekken (Utrecht Centraal Station, Leidsche Rijn Centrum) alweer gesproken over mogelijke nieuwbouw van kantoren. En als er al sprake is van transformatie van kantoren wordt er veelal voor gekozen om de verouderde kantoren volledig te slopen en (geïntensiveerde) nieuwbouw in de plaats te realiseren. Deze processen duren wel veel langer.

Daarnaast blijft de invoering van minimaal label-C in 2023 steeds meer impact behouden op de bestaande kantorenvorraad. Dit betekent dan wederom een stijging van het aantal niet meer goed functionerende kantoorruimten en daarmee wederom een hernieuwde uitdaging voor OMU. Dit zal met name impact gaan krijgen bij verouderde kantoren op bedrijventerreinen. Een mooie kans voor OMU om te intensiveren.

Retailmarkt

Hoewel de prioriteit van OMU op bedrijventerreinen blijft liggen, blijft OMU ook de ontwikkeling op de retailmarkt op de voet volgen. De leegstand binnen de retailmarkt was de afgelopen jaren al toegenomen, met name door de opkomst van e-commerce. Hierbij zien we wel grote verschillen tussen type winkelcentra (binnenstad, wijk- en buurtcentra) en gemeenten (regionale of lokale functie). Daarnaast ondervindt de non-foodsector (o.a. mode) hier meer de gevolgen van dan de food-sector (o.a. supermarkten). Tenslotte ontvangt OMU steeds vaker vanuit gemeenten het verzoek om ook de leegstand binnen de retailmarkt aan te pakken. Dit zullen we dan in goed overleg met de provincie en gemeenten nader onderzoeken.

Woningmarkt

De druk op de Utrechtse woningmarkt blijft ook in 2022 ongekend hoog, al blijven woningen, door de stijgende rente en energielasten, sinds de zomer wel langer te koop staan. Het aantal kantoren dat door middel van transformatie naar wonen daar een bijdrage aan kan leveren, wordt wel beperkter. Ook wordt hierbij steeds vaker gekozen voor sloop/nieuwbouw om meer programma en een hogere kwaliteit toe te kunnen voegen aan een project. Toch blijft OMU ook nu, vanuit haar rol in het kader van de herstructurering van bedrijventerreinen, waken voor voldoende werklocaties. Door de huidige woningdruk worden de werkfuncties veelal naar de randen van de stad gedreven (met alle nieuwe mobiliteitsstromen tot gevolg). OMU blijft streven naar een optimaal ruimtegebruik en een gezonde mix van woon- en werklocaties binnen de provincie Utrecht.

Financieringsmarkt

Ook het afgelopen jaar is gebleken dat er nog steeds behoefte is aan de financierende rol van OMU. Naar verwachting zal dit, zeker met de oplopende rente, ook in het komende jaar het geval zijn. Het betreft veelal die projecten waarbij het risico groot is, de bestemming nog niet geregeld is en/of het eigen vermogen onvoldoende is. Gezien de omvang van de gevraagde financieringsbehoefte zal OMU daarbij steeds vaker de samenwerking met andere financiers (zoals b.v. SVn) opzoeken. Naast samenwerking met andere financiers zal naar verwachting ook steeds vaker het financieringsaandeel van OMU in een project groter worden. Naar verwachting zullen we voor onze nieuwe activiteiten minder vaak van onze financierende rol gebruik gaan maken en vaker kiezen voor een investerende rol.

6 Slot

Ook in 2022 blijft OMU binnen haar financiële en ruimtelijke kaders zoals destijds opgenomen in het (nog geldende) Meerjarenplan 2017-2020. Deze kaders blijven wat betreft de huidige activiteiten van OMU ook voor 2023 grotendeels van toepassing binnen het Transformatiefonds. Daarnaast zijn de kaders opgesteld m.b.t. het Herstructureringsfonds A en Herstructureringsfonds B. Deze zijn gebundeld in het nieuw opgestelde Uitvoeringskader van OMU.

In het kader van de begroting 2023 is hier een eerste richting aan gegeven middels het opstellen van vier deelbegrotingen. Een deelbegroting voor de Holding en drie deelbegrotingen voor het Transformatiefonds, het Herstructureringsfonds A en het Herstructureringsfonds B. Deze vormen gezamenlijk de begroting van OMU voor 2023.

Op basis van dit Uitvoeringskader en de begroting voor 2023 zal komend jaar ook het directieverslag over 2023 daarop worden aangepast.

Bijlagen

Voorliggend directieverslag wordt vergezeld door de volgende bijlagen (separaat opgenomen):

1. Jaarrekening OMU 2022 EY.
2. Controleverklaring BakerTilly.