

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

# Jaarverslag 2020

**Plaats maken voor de nieuwe economie**

# Inhoud

1. **Directieverslag 2020**
2. **Jaarrekening OMU 2020 EY**
3. **Controleverklaring Mazars**

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

# Directieverslag 2020

Plaats maken voor de nieuwe economie

Definitief, 25-6-2021

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Terugblik 2020 .....</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding .....	7
3.2	Projecten .....	7
3.3	Organisatie .....	9
3.4	Marketing en communicatie .....	9
3.5	Duurzaamheid en circulariteit .....	10
<b>4</b>	<b>Jaarrekening 2020 .....</b>	<b>11</b>
4.1	Financiële resultaten .....	11
4.2	Ruimtelijke resultaten .....	11
4.3	Conclusies .....	13
<b>5</b>	<b>Marktbeschouwing .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Slot.....</b>	<b>16</b>
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>17</b>

## Bijlagen

1. Jaarrekening OMU 2020 EY
2. Controleverklaring Mazars

# 1 Inleiding

Het doel van voorliggend Directieverslag is om inzicht te verschaffen in de (ruimtelijke) activiteiten en (financiële) resultaten van OMU in het jaar 2020. Daarnaast wordt ingegaan op relevante ontwikkelingen inzake Projecten, Organisatie/Personeel en overige activiteiten en wordt er een doorkijk gegeven naar 2021. 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 2020 bestaat uit het onderhavige Directieverslag, aangevuld met de Jaarrekening 2020 van EY en de controleverklaring door Mazars (zie bijlagen).

## 2 Algemeen

Terugkijkend op 2020 kan geconcludeerd worden dat dit jaar vooral in het teken stond van het corona-virus, en de daaruit voortvloeiende maatregelen. Voor OMU zat dat niet zozeer in de projectenportefeuille (naast de lopende projecten is er ook een aantal nieuwe projecten toegevoegd). Ook financieel zijn er voor OMU geen (grote) problemen opgetreden. Slechts enkele initiatiefnemers hebben (beperkt) uitstel van (rente)betalingen aangevraagd. Inmiddels zijn die betalingen vrijwel allemaal weer ingelost. Ook het financiële resultaat over 2020 valt aanzienlijk gunstiger uit dan begroot. Wat dat betreft is er voor OMU sprake van een positief jaar.

Toch heeft de corona-situatie ook binnen OMU een grote impact. Meer thuiswerken, digitaal vergaderen, webinars i.p.v. congressen, etc. In het begin was dat nog wat onwennig maar inmiddels is dit niet meer weg te denken in ons dagelijkse werk en zien we er ook de voordelen van in. De verwachting is dan ook dat deze manier van werken in de toekomst steeds gebruikelijker zal gaan worden. Maar in ons vakgebied blijven fysieke ontmoetingen een belangrijke factor spelen om (nieuwe) projecten te kunnen verwerven. Hopelijk is dit in 2021 weer vaker mogelijk.

Begin 2020 stond binnen OMU vooral in het teken van het verzoek van de AVA van 19 december 2019 om nog nadrukkelijker een rol te gaan spelen in de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Enerzijds vanuit de provinciale wens om zo min mogelijk nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen, anderzijds vanuit de (door OMU al eerder geconstateerde) zeer overspannen markt op bedrijventerreinen. Onze ervaringen van de afgelopen jaren hebben aangetoond dat dit met name door middel van een investerende rol het beste van de grond kan komen. Onze facilitaire rol is immers veelal te vrijblijvend en aan onze financierende rol is op de bedrijventerreinen minder behoefte. Op verzoek van de AVA heeft OMU een ruimtelijke en financiële doorrekening gemaakt voor deze structurelere aanpak op de bestaande bedrijventerreinen. Doel van deze exercitie was om binnen de provinciale begroting structureel meer middelen aan te vragen voor OMU. OMU heeft op 9 maart 2020 haar bevindingen gepresenteerd aan de AVA.

Om onze bevindingen ook door de markt te laten toetsen is door de provincie aan het bureau Stec opdracht gegeven om te inventariseren welke ruimtewinst te behalen is op de bestaande bedrijventerreinen (o.a. middels intensivering, herontwikkeling, herverkaveling). Vervolgens is door de provincie aan het bureau Metafoor opdracht gegeven om dit financieel door te rekenen. Op basis hiervan kan worden bepaald welke financiële consequenties dit heeft voor OMU als zij die taak structureel wil gaan aanpakken. Hierbij gaat het zowel om het benodigde investeringsbudget maar ook om het onrendabele deel binnen deze projecten. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen zal namelijk meestal niet gerealiseerd kunnen worden binnen een haalbare businesscase. Beiden onderzoeken onderschrijven de ruimtelijke mogelijkheden en financiële behoefte van onze eerdere bevindingen.

Het streven is om in de Kadernota van 2021 een verzoek om extra middelen voor OMU aan Provinciale Staten voor te leggen. Dat betekent dat deze middelen, na positief besluit door Provinciale Staten, in 2022 voor OMU beschikbaar kunnen komen. OMU kan zich dan nog meer gaan focussen op een structurelere rol op de bestaande bedrijventerreinen waarbij (deels onrendabel) investeren nog nadrukkelijker tot de mogelijkheden gaat behoren.

Naast deze structurele uitbreiding van financiële middelen voor de langere termijn is er ook nog steeds behoefte aan de beschikbaarheid van extra middelen op de korte termijn. Het afgelopen jaar liep OMU een aantal keren tegen de maximaal beschikbare capaciteit van het ter beschikking gestelde vermogen aan. Om te voorkomen dat OMU op de korte termijn tegen kansrijke proposities nee moet zeggen, is bij de provincie gevraagd om een (tijdelijk) overbruggingskrediet van € 5,0

miljoen. Hiermee zou OMU in 2021 alvast kunnen voorsorteren op de intensievere rol op de bestaande bedrijventerreinen voor de jaren daarna. Ondanks het feit dat er zeker begrip was voor deze aanvraag is uiteindelijk besloten om dit verzoek niet op te nemen in de Kadernota.

Naast de bedrijventerreinen blijven ook de kantorenmarkt (vooral die op bedrijventerreinen) en de retailmarkt in onze belangstelling staan. Juist deze markten ondervinden op dit moment sterk de (negatieve) gevolgen van de corona-situatie. De verwachting is dat dit de komende jaren nog verder versterkt zal worden. OMU blijft deze ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt en de retailmarkt op de voet volgen en zal bezien op welke wijze daar (in overleg met provincie en gemeenten) een rol in gespeeld kan worden.

Op basis van genoemde ontwikkelingen is de begroting 2021 van OMU opgesteld die is goedgekeurd in de AVA van 14 december 2020, passend binnen de uitgangspunten van het Meerjarenplan 2017-2020. Dit Meerjarenplan 2017-2020 (goedgekeurd in de AVA van 15 december 2016, en geëvalueerd in de AVA van 13 december 2018) is nog steeds richtinggevend voor de activiteiten van OMU in 2021. Dit meerjarenplan zou in principe eind 2020 worden geactualiseerd maar vanwege de mogelijke (ruimtelijke en financiële) impact van de bereikte resultaten binnen de Kadernota is er besloten om het huidige Meerjarenplan met een jaar te verlengen. Eind 2021 kan er dan een geactualiseerd Meerjarenplan 2022-2025 worden gepresenteerd.

## 3 Terugblik 2020

### 3.1 Inleiding

Ondanks de corona-situatie heeft ook 2020 bij OMU in het teken gestaan van de verdere uitbreiding van haar projectenportefeuille bij zowel de herstructurering op bedrijventerreinen als bij de transformatie van leegstaande kantoren. Naast de ruimtelijke doelstelling voor kantorentransformatie (jaarlijks 10.000 m<sup>2</sup> BVO) en bedrijventerreinen (herstructurering van 50 hectare) blijft hierbij ook de financiële doelstelling (50-75% revolverendheid) onverkort van kracht.

Hoewel de Utrechtse vastgoedmarkt nog steeds op volle toeren draait, zien we op bepaalde locaties toch voortekenen ontstaan dat transformatie en/of herontwikkeling niet meer als vanzelf gaan. Op bepaalde locaties en in sommige sectoren (met name bedrijventerreinen) blijft er nog steeds sprake van een zeer overspannen markt. In de kantorenmarkt is dat deels ook zichtbaar al speelt daarbij de locatie wel een cruciale rol (aan te duiden als “geconcentreerde schaarste”). Tenslotte zien we in de retailmarkt juist een substantieel overaanbod van leegstaand winkelvastgoed.

Op de volgende pagina's wordt teruggeblikt op de activiteiten van OMU in 2020. In paragrafen 3.2 t/m 3.5 wordt ingegaan op onze werkzaamheden (achtereenvolgens projecten, organisatie, marketing en communicatie, duurzaamheid).

### 3.2 Projecten

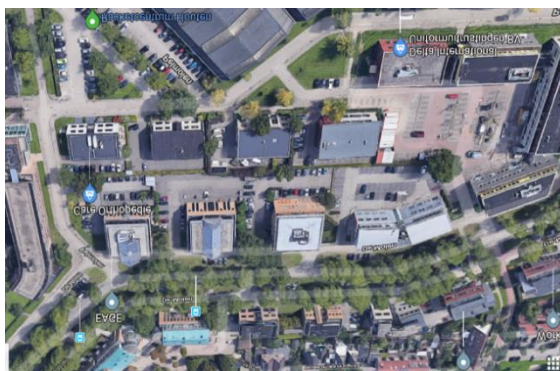
#### Financieringen

Op 1 januari 2020 had OMU vier lopende financieringen in portefeuille. Eén daarvan had betrekking op bedrijfslocaties (Tivoli in Utrecht) en drie op kantoortransformaties (Kuifmees en Fultonbaan in Nieuwegein, Molenzoom in Houten).

Gedurende het jaar zijn daar twee financieringen bijgekomen. Dit betreft nog een locatie aan de Molenzoom in Houten en de locatie Phobos aan de Planetenbaan in Maarssen (Stichtse Vecht). Op de locatie Molenzoom is naast de eerdere financiering de aankoop van nog een (leegstaand) kantoorpand gefinancierd. Ook deze zal worden getransformeerd naar wonen. Door de combinatie van meerdere panden ontstaat hier de ruimte voor een integrale gebiedsontwikkeling. De tweede financiering betreft de aankoop van een leegstaand bedrijfspand binnen het gebied Planetenbaan (naast het voormalige OMU-project Plantenbaan 1 en 2). Dit bedrijfspand zal (i.c.m. de naastgelegen kantoren) worden herontwikkeld naar woningbouw.

Daarnaast zijn er in dit jaar ook projecten met succes opgeleverd en financieringen afgelost. Dit betreft naast het project Databankweg in Amersfoort ook de kantorenprojecten Kuifmees en Fultonbaan in Nieuwegein. Hieraan is ook via social media aandacht besteed.





**Molenzoom (Houten)**



**Phobos (Stichtse Vecht)**

### Investeringen

Naast de verstrekte financieringen heeft OMU in 2020 een viertal strategische aankopen in portefeuille (twee bedrijfspanden in Soesterberg-Noord, twee kantoren op De Hoef in Amersfoort).

Met het aankopen van de bedrijfspanden in Soesterberg-Noord wil OMU, in overleg met de gemeente Soest en de provincie, een duidelijke impuls geven aan de verkleuring van bedrijventerrein Soesterberg-Noord 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 een concrete invulling gegeven aan het mede door de provincie gerealiseerde nieuwe bedrijventerrein aan de Richelleweg in Soesterberg. De nieuwbouw van Elma op de Richelleweg is eind 2020 opgeleverd. Elma zal naar verwachting in Q2-2021, na sloop, de verouderde bedrijfspanden gaan overdragen aan OMU. In 2020 heeft OMU de bestemmingswijziging naar wonen en de sloop van de panden verder voorbereid. Naar verwachting kan in 2021 de gehele locatie worden uitgegeven aan een (nog te selecteren) ontwikkelaar.

Daarnaast heeft OMU, t.b.v. de verdere doorontwikkeling van SOMT, twee leegstaande kantoorpanden op De Hoef in Amersfoort aangekocht. Doel van deze strategische aankoop is om te voorzien in de toekomstige (groeïende) huisvestingsbehoefte van SOMT en de gewenste campusontwikkeling op De Hoef. SOMT heeft het door de corona-situatie met name in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2020 erg zwaar gehad vanwege de (gedwongen) sluiting van de onderwijsorganisatie. Inmiddels kan er weer onderwijs worden gegeven en zit SOMT weer op het oorspronkelijke pad van groei. Als die groei wordt gerealiseerd kan SOMT, op basis van de vooraf vastgestelde uitgangspunten, deze panden weer van OMU overnemen. Naar verwachting zal dit medio 2021 gerealiseerd kunnen zijn.



**Sterrenbergweg (Soesterberg)**



**SOMT (Amersfoort)**

### Faciliterende en Overige activiteiten

Naast concrete financierings- en investeringsprojecten heeft OMU in 2020 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 2020 een belangrijke rol gespeeld in de zoektocht binnen de provincie naar tijdelijke labruimte. In overleg met het USP en de gemeente Utrecht is gezocht naar mogelijkheden van tijdelijke huisvesting in bestaande (leegstaande) werklocaties. Dit heeft geleid tot een aantal potentiële locaties (o.a. TNO in Zeist) waar OMU mogelijk een (investerende) rol kan gaan spelen.
- Op verzoek van de gemeente IJsselstein en Van Wijk Vastgoed en Ontwikkeling heeft OMU geadviseerd over de grondexploitatie van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Kroon. Het is de bedoeling om betrokken te blijven bij deze nieuwe ontwikkeling vanwege de herstructureringsmogelijkheden van de achterlaatlocaties van bedrijven die naar het nieuwe terrein zullen verplaatsen.
- OMU heeft op verzoek van de gemeente Woerden een faciliterende rol gespeeld bij het onderzoek naar de aanleg van een westelijke ontsluitingsweg binnen Woerden. Aangezien het voorkeurstracé over het bestaande bedrijventerrein Barwoutswaarder loopt, heeft OMU de mogelijkheden van herstructurering onderzocht. Inmiddels heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorkeurstracé (de Rembrandtbrug). OMU zal vanuit het herstructureringsvraagstuk betrokken blijven bij de nadere uitwerking van dit tracé.
- Daarnaast is OMU actief geweest bij diverse zoekopdrachten (o.a. bedrijfsverplaatsingen, nieuwe bedrijfsvestigingen (o.a. locatie Biegelaar in Stichtse Vecht), logistieke ruimtes, recyclebedrijven) welke (nog) niet allemaal tot concrete projecten hebben geleid.
- Tenslotte is ook in 2020 de deelname van OMU aan diverse regionale en landelijke netwerken voortgezet, waaronder Neprom, SKBN, NRP, DGBC, EBU, NMU, VUUVS en Vastgoedforum.

### 3.3 Organisatie

Er hebben zich in 2020 binnen het team van OMU geen personele wisselingen voorgedaan. De huidige organisatie blijft bestaan uit 4,5 fte. De formatie is daarmee op sterkte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Wel blijft er natuurlijk ruimte voor medewerkers om zich verder te ontwikkelen.

In Q4 heeft OMU een pas afgestudeerde geograaf/planoloog ingezet om, in het kader van het opdoen van werkervaring, voor OMU een inventarisatieronde te doen langs een deel van de bestaande bedrijventerreinen in de provincie. Deze inventarisatieronde heeft tot doel om, mede in het kader van de gewenste toekomstige taakuitbreiding van OMU op bestaande bedrijventerreinen, nieuwe kansrijke proposities op te sporen.

Ook binnen de RvC hebben zich in 2020 geen personele wijzigingen voorgedaan.

### 3.4 Marketing en communicatie

Door de corona-situatie heeft dit jaar de marketing en de communicatie vanuit OMU veelal digitaal plaatsgevonden. 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. In 2020 zijn wederom de onderliggende databronnen geactualiseerd en is de kaart verder geoptimaliseerd.

### Samenwerking met de ROM

Op 1 juli 2020 is de nieuwe Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM Regio Utrecht) opgericht. Sinds dat moment wordt er in goed overleg gezamenlijk gekeken naar de mogelijkheden waar ROM en OMU elkaar kunnen aanvullen c.q. versterken. Daar zien beide partijen absoluut kansen.

### Persberichten / linkedin

In 2020 heeft OMU middels diverse communicatiemomenten stilgestaan bij de nieuwbouw van Elma op de Richelleweg, de (gezamenlijke) financiering van de aankoop van de locatie Phobos in Maarsse en de transformatie van de locatie Kuifmees in Nieuwegein. Daarnaast is er een kolom geschreven in het blad Bedrijventerreinen over “kansarm vastgoed”.

### Congressen / evenementen:

OMU heeft in 2020 een inhoudelijke bijdrage geleverd aan het Transformatiecongres van Platform 31. Dit congres kon nog, vlak voor de corona-periode, fysiek plaatsvinden in de voormalige Prodentfabriek in Amersfoort. Daarna zijn er, door de corona-situatie, vrijwel geen fysieke congressen en evenementen meer geweest. Wel heeft OMU veelvuldig deelgenomen aan diverse webinars die er sindsdien zijn georganiseerd. Ook de Provada heeft dit jaar digitaal plaatsgevonden. Tenslotte is OMU vanuit de SKBN betrokken geweest bij de organisatie van het jaarlijkse bedrijventerreinencongres dat dit jaar digitaal was te volgen.

## 3.5 Duurzaamheid en circulariteit

In 2020 is OMU de ontwikkelingen blijven volgen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In dat kader is OMU 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 2020

### 4.1 Financiële resultaten

Het overzicht van de financiële resultaten in 2020 is vastgelegd in de door EY opgestelde Jaarrekening 2020. Tevens zijn bijgevoegd de bevindingen van Mazars, de accountant van de NV, in het kader van de door haar verrichte controlewerkzaamheden van de Jaarrekening 2020.

Het eindresultaat 2020 ter grootte van euro 124.000,- negatief is gunstiger dan het begrote resultaat ter grootte van euro 339.000,- negatief. Dit verschil wordt zowel veroorzaakt door een gunstiger resultaat op de lopende projecten als op de algemene kosten. De hogere projectopbrengsten zijn met name een gevolg van het feit dat er meer en langer geld van OMU uitstaat in projecten dan oorspronkelijk is begroot. Dit heeft wel tot gevolg dat de grens van het OMU ter beschikking gestelde kapitaal (en de daaraan gekoppelde doelen van OMU), steeds vaker wordt bereikt.

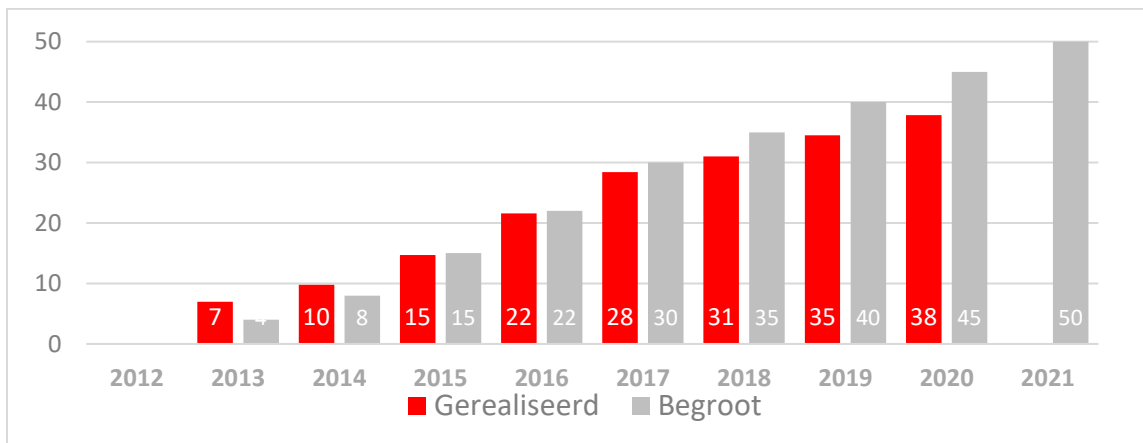
Het resultaat voor 2020 is daarmee passend binnen de vastgestelde begroting. De kostendekking c.q. revolverendheid van OMU bestaat uit het saldo van onze activiteiten (projectkosten en projectopbrengsten), uitgedrukt als percentage van het saldo van onze organisatie (algemene kosten en inkomsten uit rente). In 2020 komt de kostendekking op bijna 85%, die daarmee aanzienlijk gunstiger is dan de bandbreedte van 50 tot 75 procent die ten doel is gesteld in het geldende Meerjarenplan 2017-2020. De financiële doelstellingen van OMU zullen in 2020 dan ook ruimschoots worden behaald.

### 4.2 Ruimtelijke resultaten

#### Bedrijventerreinen: prognose hectares

In 2020 is OMU op diverse bedrijventerreinen en bedrijfskavels intensief betrokken geweest bij de aanpak van de gewenste herstructurering en leegstand. Een concreet project is de financiering van de aankoop van een voormalig garagebedrijf in Maarssen. Daarnaast heeft OMU o.a. een faciliterende rol gespeeld bij de aanpak van bedrijvenlocaties in Stichtse Vecht, IJsselstein en Oudewater. Onder de huidige marktonstandigheden zien we wel dat de financierende rol van OMU op bedrijventerreinen steeds minder vaak wordt gevraagd. Daarentegen zien we steeds vaker dat gemeenten en bedrijven gebruik willen maken van de investerende en/of faciliterende rol van OMU.

Eind 2020 heeft OMU in totaal 37,9 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. De verwachting is dat er door de coronasituatie in de komende jaren juist weer nieuwe vraagstukken op bedrijventerreinen gaan ontstaan.



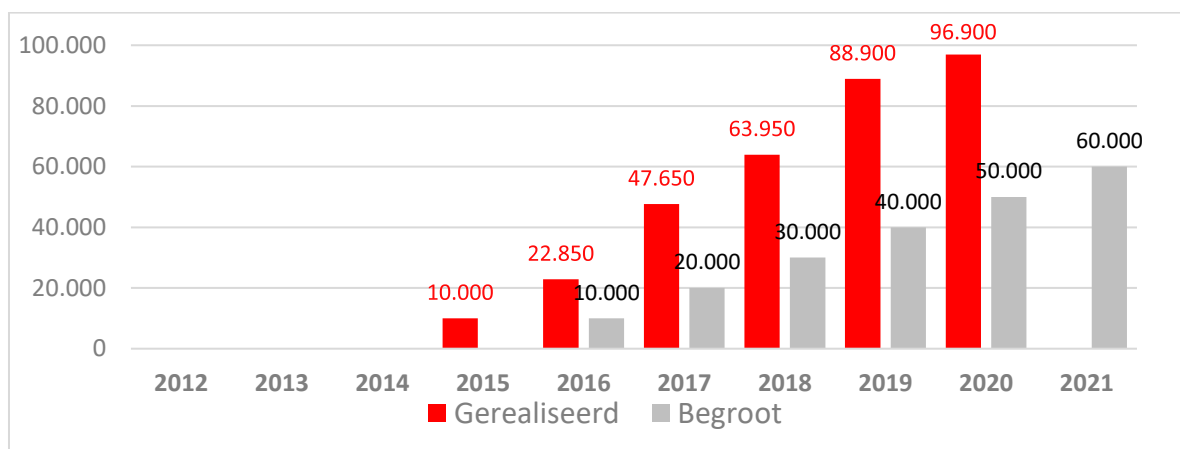
*Herstructurering bedrijventerreinen door OMU, in cumulatieve hectares*

#### Kantoortransformaties: prognose vierkante meters

Sinds 2016 is OMU betrokken bij de aanpak van de omvangrijke kantorenleegstand in de provincie Utrecht (in 2016 circa 1,3 miljoen m<sup>2</sup> BVO), zowel in de rol als investeerder, financier als adviseur. In 2020 heeft dit concreet voor OMU geleid tot een drietal kantoortransformaties, met een totale oppervlakte van circa 8.000 m<sup>2</sup>.

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 zich weer nieuwe proposities op het gebied van kantorenlocaties voor OMU gaan voordoen. Daarnaast zal het thuiswerken, door de corona-situatie, vermoedelijk gaan leiden tot een toename van het aantal te transformeren kantoren.

Zoals te zien is in onderstaande grafiek wordt de doelstelling om vanaf 2016 jaarlijks tenminste 10.000 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte uit de markt te halen, in 2020 grotendeels gehaald. Gemiddeld zit OMU nog steeds ruimschoots boven deze doelstelling.



*Transformatie kantoren door OMU, in cumulatieve bruto vierkante meters*

### 4.3 Conclusies

De ruimtelijke resultaten lopen, vergelijkbaar met voorgaande jaren, in 2020 wat betreft de bedrijventerreinen enigszins achter op schema. Voor de kantoortransformaties geldt dat daar, ondanks een lichte daling in 2020, gemiddeld nog steeds vooruit wordt gelopen op de doelstellingen. Desondanks valt er op beide terreinen (bedrijven en kantorenlocaties) voor OMU nog voldoende te doen. Opvallend is wel dat dat op bedrijventerreinen vaker om de faciliterende of investerende rol wordt gevraagd terwijl bij kantorenlocaties nog steeds met name om de financierende rol wordt gevraagd. Onze inschatting is dat door de huidige corona-situatie dit beeld alleen nog maar zal worden versterkt.

Wat betreft de financiële doelstellingen scoort OMU zelfs aanzienlijk gunstiger dan de bandbreedte zoals vastgesteld in het Meerjarenplan 2017-2020 (MJP). Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat er meer geld van OMU langer uitstaat in projecten. Mede hierdoor ontstaat er binnen OMU een steeds dringender behoefte naar uitbreiding van het haar beschikbaar gestelde kapitaal. Daarnaast zijn er extra middelen benodigd voor de intensievere rol op de bestaande bedrijventerreinen. In de Kadernota zullen voor OMU (voor de periode vanaf 2022) dan ook extra middelen worden aangevraagd.

In het volgende hoofdstuk wordt (onder voorbehoud van alle onzekerheden rondom de corona-situatie) nader ingegaan op de marktontwikkelingen die op OMU afkomen en hoe daar door OMU in de komende periode mee wordt omgegaan.



## 5 Marktbeschouwing

Vanwege de verwachte actualisatie van het MJP in 2021 is besloten om in 2020 geen afzonderlijk marktonderzoek uit te laten voeren. Die beslissing was al genomen voordat de corona-situatie begin 2020 uitbrak. Achteraf gezien was dat een verstandige keuze omdat door de corona-situatie de vooruitzichten op alle marktgebieden zeer onvoorspelbaar waren geweest.

In dit hoofdstuk zullen we ons dan ook vooral baseren op onze eigen waarnemingen en bevindingen in het veld en de signalen uit de markt die OMU heeft ontvangen uit de verschillende “corona-webinars” in het afgelopen jaar. De activiteiten van OMU worden immers sterk bepaald door de ontwikkelingen op de verschillende (vastgoed)markten. Want ondanks alle onzekerheden zijn er wel degelijk ontwikkelingen zichtbaar. En de verwachting is dat die ook (positieve) gevolgen voor OMU zullen hebben.

Daarnaast blijven, ook in de corona-situatie, 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 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. Er worden weliswaar weinig bedrijfspanden te koop of te huur aangeboden maar er is ook veel sprake van verborgen leegstand (door onderbenutting, inefficiency en effectieve opname). Dit maakt de herstructureringsopgave vaak complex en van een beperkte fysieke omvang. Wel verwachten we dat veel bedrijven door de corona-situatie hun huisvestingssituatie zullen heroverwegen. Sommige bedrijven zullen behoefte hebben aan uitbreiding, andere juist aan inkrimpen (of zelfs opheffen). Dit zal sterk afhangen van de branche waar de betreffende bedrijven actief in zijn. Ook hierbij zal de rol van OMU als financier veelal ontoereikend zijn en zal vaker het middel van de strategische aankoop dienen te worden ingezet. Enerzijds om de “rotte appels” aan te pakken, anderzijds om de ruimtebehoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aan de rand van de steden zoveel mogelijk te beperken.

### Kantorenmarkt

In de afgelopen periode leek de trend van transformatie van leegstaande kantoren naar (met name) woningbouw af te nemen. De kansrijke locaties waren inmiddels getransformeerd en het leegstandspercentage binnen de kantoren was inmiddels aanzienlijk gedaald. Er wordt zelfs op sommige plekken (Utrecht Centraal Station, Leidsche Rijn Centrum) alweer gesproken over mogelijke nieuwbouw van kantoren. Dat was echter tot de corona-situatie. Inmiddels is er door corona een aanzienlijke verschuiving naar meer thuiswerken ontstaan. Daarnaast is er op de werkplek behoefte aan meer vierkante meters per werknemer en meer ruimten voor video-bellen en blijkt sommige kantooruimte (b.v. door de liftcapaciteit) in de huidige staat niet meer geschikt als kantooruimte. Hoewel de verwachting is dat er na corona vast wel weer meer naar kantoor zal worden gegaan, zullen een aantal van deze ontwikkelingen ook blijvend zijn. Tenslotte blijft de invoering van minimaal label-C in 2023 zijn impact behouden op de bestaande kantorenvorraad. Dit betekent dan wederom een stijging van het aantal niet meer goed functionerende kantooruimten en daarmee wederom een hernieuwde uitdaging voor OMU.

### 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 enorm toegenomen (met name door de opkomst van het online-winkelen). De huidige corona-situatie lijkt dit proces alleen maar te versnellen. 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 in goed overleg met de provincie en gemeenten nader onderzoeken.

### Woningmarkt

Ook in de huidige corona-situatie blijft de druk op de Utrechtse woningmarkt ongekend hoog. 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. De huidige corona-situatie leidt mogelijk opnieuw tot meer vrijkomende kantoren die getransformeerd of herontwikkeld kunnen worden. 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 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.

### Résumé

Bovenstaande marktontwikkelingen hebben natuurlijk de nodige consequenties voor de werkwijze en activiteiten van OMU. Dat heeft zijn weerslag in de begroting voor 2021 en daarna. In dat kader zal in 2021 (vergelijkbaar met 2019) wederom een externe marktanalyse voor de verschillende marktsectoren worden uitgevoerd.



## 6 Slot

Ook in 2020 blijft OMU binnen haar financiële en ruimtelijke kaders zoals destijds opgenomen in het Meerjarenplan 2017-2020. Feit blijft dat aan de activiteiten en interventies van OMU op werklocaties duidelijk behoefte blijft bestaan. Dat blijkt uit de nog steeds actuele verzoeken naar financieringen en investeringen. Daarnaast is er ook een toenemende behoefte aan de faciliterende rol van OMU. Deze situatie zal door de corona-situatie vermoedelijk nog sterker worden in de komende jaren.

Vanuit de provincie is het verzoek gekomen om nog nadrukkelijker op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in te zetten. Geconcludeerd is dat daar ook een uitbreiding van de financiële middelen voor noodzakelijk is waarbij deze middelen voor een deel niet revolverend zullen zijn. Momenteel wordt deze aanvraag naar meer financiële middelen binnen de provincie en in overleg met OMU voorbereid. Als daarvoor groen licht wordt gegeven, kan op basis daarvan een sterkere koers worden uitgezet o.a. middels het opstellen van een nieuw Meerjarenplan 2022-2025. Daarin zullen, naast de bedrijventerreinen, ook de kantorenmarkt en de retailmarkt een aandachtsgebied blijven. Waarschijnlijk zal dit ook consequenties hebben voor de statuten en participatiecriteria van OMU. In 2021 zal dit nadrukkelijk aan de orde komen.

# Bijlagen

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

1. Jaarrekening OMU 2020 EY,
2. Controleverklaring Mazars.