

Geachte leden van de raad,

Hierbij leggen we de Evaluatie van de NV Wonen boven Winkels Groningen aan u voor.

0. Inleiding

In 2004 heeft U ingestemd met de oprichting van de NV Wonen boven Winkels, met als doel het ombouwen van leegstaande ruimte in de binnenstad tot geschikte woonruimte. De NV heeft inmiddels een tweetal grote projecten gerealiseerd en werkt op dit moment aan de realisatie van het project Gelkingestraat.

Met dit voorstel schetsen we U de stand van zaken rond de NV, stellen we enkele aanpassingen voor ten aanzien van het financiële raamwerk en leggen we U de jaarrekening over het jaar 2005 voor.

1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV

Begin 2004 heeft uw raad besloten tot oprichting van de NV conform het model Maastricht. In de NV zijn 2 partijen, te weten de gemeente Groningen en woningstichting In.

Het aandelenkapitaal bedraagt € 2 miljoen, waarvan 50% gestort is door de gemeente en 50% door woningstichting In.

Risico's binnen de NV ter hoogte van aandelenkapitaal: wederom fifty-fifty gemeente/In.

Risico's financiering NV: borgstelling gemeente i.c. gemeentegarantie met 50% achtervang van In, dus ook fifty-fifty.

In geldt als de werkorganisatie voor de NV gezien de know how en expertise op gebied van verwerven, beheren en verhuren van onroerend goed in de binnenstad, de gemeente zit in de zgn. 'regierol'. Uitgangspunt is, dat In de projecten zelfstandig ontwikkelt en ten uitvoer gebracht. Ter voorkoming van extra kosten volgt de administratieve organisatie van de NV zo veel mogelijk die van In.

Doelstelling van de NV volgens het raadsbesluit: 200 wooneenheden in 10 jaar, hetgeen neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m² via EZ-bijdragen. *Gemiddelde* onrendabele top becijferd op ca € 40.000 per eenheid (variërend van appartementen € 70.000, zelfstandige eenheden € 40.000 tot kamers € 27.500).

Gemeentelijke bijdrage t.b.v. de onrendabele top ca € 25.000,- per eenheid, dus voor de eerste twee jaren (40 eenheden) budget vastgesteld van € 1 miljoen. In zou minimaal de beheerskosten (ca € 10.000 per eenheid) voor zijn rekening nemen.

Daarnaast worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar tevens in Gold'n Raand. In totaal is € 680.000 beschikbaar ten behoeve van ca 2000 m² in 10 jaar, e.e.a. conform de Algemene Subsidieverordening.

Actiegebieden zijn in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gold'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Tevens was er de wens van uw raad de actiegebieden uit te breiden.

2. De projecten NV WbW

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

A-kerkhof 12.

In het voormalig Baby Pander-pand worden, naast de renovatie van twee commerciële ruimtes ten behoeve van Noorderzon en Noorderlicht, 10 nieuwe wooneenheden en 6 ateliers gerealiseerd.

Eerste besprekingen over het voormalig 'Baby Pander-pand' vonden plaats in 2003. Na het besluit tot gezamenlijke subsidiëring van gemeente en Provincie om zowel de huur ten behoeve van Noorderlicht en Noorderzon in het pand alsmede de vestiging van ateliers mogelijk te maken, is in 2004 het pand aangekocht door de NV.

Deze commerciële ruimtes en de ateliers zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Ook de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's zijn inmiddels bewoond.

A-kerkhof 10

Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de A-kerk voor een toilet ten behoeve van invaliden en marktkooplieden, heeft de NV zich er voor ingezet deze te realiseren in één van de panden aan het A-kerkhof. Toen dit niet mogelijk bleek bij Noorderlicht, is (mede) met het oog op de betere ontsluiting van de nieuwe eenheden van nummer 12 aansluitend het buurpand nr 10 gekocht. Dat toilet is inmiddels in gebruik genomen.

Inmiddels is de winkel beneden na renovatie verhuurd aan het Centrum voor Beeldende Kunst. Omdat vestiging van het toilet mogelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de commerciële ruimte ernaast, is de Milieudienst 'achtervangende huurder' ten behoeve van het marktkantoor.

De drie nieuwe wooneenheden zullen bovenop het bestaande kamerverhuurbedrijf worden gerealiseerd. Ook daarvan vindt de oplevering binnenkort plaats.

Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Het eerste project binnen het WbW-actieggebied Gelkingestraat is in 2005 aangekocht om in de al jaren leegstaande maar beeldbepalende panden 8 hoogwaardige appartementen alsmede 4 zelfstandige éénpersoonseenheden aan de Donkersgang te realiseren.

Subsidiëring vindt ook plaats vanuit de afdeling Monumenten om de waardevolle –soms middeleeuwse- elementen te restaureren c.q. te behouden. Oplevering van de panden is gepland eind 2006.

Gezien de grote onrendabele top van het project kreeg het project van woningstichting In een extra substantiële bijdrage ineens.

Naast de functie Wonen 'in monumenten' worden de twee bestaande winkelruimtes gerenoveerd. Volgens planning vindt de oplevering van de commerciële ruimte, waarin een kapperszaak is gevestigd, plaats in juli van dit jaar.

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

- 5 commerciële ruimtes

- 24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen

- 7 ateliers

- 1 openbaar toilet

- renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

In totaal is conform de uitgangspunten ca € 7 ton aan WbW-subsidie verstrekt.

Met de aankoop van het complex aan de Gelkingestraat tracht de NV het broodnodig gewenste 'sneeuwbaaleffect' in die omgeving (ook de Donkersgang hoort daar bij) te realiseren. De eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar.

Daarnaast hebben de aankopen aan het A-kerkhof gezorgd voor een upgrading van de museumroute. Bovendien is het 'na jaren zoeken naar een locatie' gelukt onderdak te bieden (tegen geringe kosten voor de gemeente in vergelijking met voorzieningen elders) aan het toilet voor invaliden en marktkooplieden.

De aangekochte panden laten zien, dat het 'algemeen belang' wordt gediend en dat het meerdimensionale projecten zijn, waarbij meerdere gemeentelijke disciplines betrokken zijn. Dat het 'beeldbepalende' raakvlakken heeft met monumenten en archeologie is inherent aan bouwen in de binnenstad; maar ook zijn er culturele relaties (7 hoogwaardige ateliers alsmede onderdak voor Noorderlicht en Noorderzon in A-kerkhof 12 en het CBK in A-kerkhof

10. Per saldo wordt derhalve niet alleen het wonen in de binnenstad met de 'WbW-projecten' bevorderd, waardoor het mes aan meerdere kanten snijdt.

De economische invalshoek heeft met name bij de invulling van A-kerkhof 12 een belangrijke rol gespeeld. Desalniettemin is het niet mogelijk gebleken een geoormerkt budget aan te wenden, aangezien de inzet van het geld gekoppeld is aan de regeling steun aan het midden- en kleinbedrijf. Deze is vastgesteld in 1996 en opgenomen in de subsidieverordening. Omdat de regeling slecht aansluit bij de praktijk van WbW, wordt de bestaande regeling geanalyseerd en mogelijk aangepast. Is dat laatste het geval, dan zullen voorstellen daartoe separaat ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

3. WbW-projecten zijn lastige projecten die leiden tot nieuwe afspraken tussen gemeente en In.

Het werkterrein van de NV is de binnenstad van Groningen. Inherent daaraan blijken de door de NV geïnitieerde projecten uiterst lastig te realiseren. Wij hebben dat vorig jaar bij de presentatie van de eerste jaarrekening reeds aan u gemeld. Bouwen in de binnenstad houdt in, dat er met vele partijen - die allen stuk voor stuk menen rechten te hebben op het stukje binnenstad waar de projecten zich bevinden – dient te worden overlegd en onderhandeld. Dat blijkt niet eenvoudig en kost tijd en geld. Ook is gebleken dat in opdracht van de NV gemaakte haalbaarheidsonderzoeken, die vooraf gaan aan de aankoop van een pand, niet voldoende houvast geven om de kosten van de benodigde investeringen juist te kunnen schatten. Bovendien biedt de expertise van een ingehuurde architect evenmin deze garantie. Mede daardoor is er niet voldoende grip op de te verwachten risico's en de daarmee samenhangende projectkosten. Dat komt aan de oppervlakte bij alle drie bovengenoemde projecten. Het was al geconstateerd bij A-kerkhof 10 en 12, maar ook het in 2005 gestarte project Donkersgang/Gelkingestraat 46/48 laat hetzelfde beeld zien. Dit heeft tot gevolg, dat positief geschatte/begrote projecten ternauwernood of net niet kostendekkend zijn.

Dat alles heeft geleid tot een 'Herijking Afsprakenkader Wonen boven Winkels', dat hierbij als bijlage is gevoegd. Daarbij gaat het om nieuwe afspraken over zowel de organisatie van de NV als met betrekking tot het financiële raamwerk van de NV. De belangrijkste aanpassingen volgen hieronder. Voor meer detailleringen binnen het 'afsprakenkader' verwijzen wij naar de bijlage.

3.1. Een aanscherping van de administratieve organisatie van de NV

Om bij nieuwe projecten maximaal te kunnen inspelen op dit soort problemen heeft de NV (binnen de samenwerkingsvorm en conform de uitgangspunten) de administratieve organisatie tegen het licht gehouden.

Uitgangspunt bleef dat In de projecten van 'aanbesteding t/m oplevering en exploitatie' ter hand neemt. Nieuw is dat een duidelijker afbakening van de opdrachtgeversrol (NV) en opdrachtnemerrol (In) tot stand is gebracht: deze was tot nu toe te diffuus, waardoor verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeente, In en NV niet adequaat apart waren toe te rekenen.

Als gevolg daarvan zet de gemeente nog sterker in op de beleidskant van het wonen boven winkels en de bepaling van de actiegebieden, terwijl In voornamelijk expertise levert met betrekking tot de projectontwikkeling en -uitvoering. Over aankoop van nieuwe panden beslissen beide partijen gezamenlijk.

Daarnaast is er een duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en -nemer (In) aangebracht. In zal nog veel meer dan nu het geval is de projecten van de NV zelfstandig realiseren en er volledig op aanspreekbaar zijn c.q. het risico van dragen. Daarvoor ontvangt In van de NV een 'ontwikkelingsfee' van 5% van de aanneemsom. Op die manier blijft de NV gevrijwaard van niet begrote c.q. ingecalculerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

3.2. Een aanpassing van het financiële raamwerk om overheidsgeld doelmatig en efficiënt te besteden.

Overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken rekende de NV volgens de WSW-methodiek met algehele afschrijving van het pand binnen die termijn. Op basis daarvan werden de aankoopbesluiten genomen en werden de onrendabele toppen vastgesteld, die vervolgens leidraad waren voor subsidiëring vanuit de gemeente. Inherent aan deze 'voorzichtige' rekenmethode is, dat de hoogte van de benodigde subsidie in gevallen substantieel is. Want hoe voorzichtiger, hoe meer subsidie.

In en gemeente binnen de NV hebben gemeend deze methodiek enigszins aan te passen, waardoor minder subsidie benodigd is zonder dat het risico veel groter wordt.

Bij WbW-projecten, zal niet alleen rekening gehouden worden met een zeer voorzichtige 50-jarige exploitatie van panden, maar ook met varianten die tussentijdse of zelfs directe verkoop na oplevering doorrekenen. Ook woningcorporaties rekenen volgens deze drie varianten. Er zal gerekend worden met de toekomstige marktwaarde van de panden en met meer dynamische, aan de markt conforme parameters. Dat impliceert ook, dat indien de aannames niet worden gehaald het risico toeneemt. Zowel In als gemeente menen, dat dit risico ruimschoots binnen de perken blijft.

De gezamenlijke standaardbijdrage van In én de gemeente Groningen voor iedere te realiseren wooneenheid zal € 40.000 bedragen. Daarmee blijft de gemeentelijke bijdrage in de pas lopen met hetgeen uw raad met het oog op de te realiseren doelstelling ten tijde van de oprichting beschikbaar heeft gesteld (doelstelling 200 eenheden in 10 jaar, en een gemiddelde onrendabele top van eveneens ca. € 40.000). Voor In betekent het, dat in plaats van de contant gemaakte beheerkosten gedurende 50 jaar (ca € 10.000) de subsidie standaard wordt verdubbeld.

4. Toekomstperspectief

Voordat de NV werd opgericht, heeft het Maastrichtse bureau Meertens&Steffens de leegstand in de binnenstad van Groningen geïnventarieerd. Het onderzoek vond plaats medio 2002. Als één van de onderzoeksresultaten kwam naar voren, dat er in bestaande leegstaande verdiepingen boven winkels/bedrijfsruimten of in geheel leegstaande panden zo'n 300 wooneenheden zijn te realiseren.

De NV heeft sinds haar oprichting een 50-tal leegstaande panden onderzocht op mogelijkheden tot aanpak en verbouw tot woonruimte. Veel panden vielen af omdat de eigenaar zelf koos voor het opknappen van het betreffende pand. We constateren tot ons genoegen dat door de stijgende woningprijzen particulieren, ontwikkelaars en bouwers steeds meer brood zien in het opknappen van binnenstadspanden.

Voor de NV resteren dan de panden die zo slecht zijn dat het voor de markt niet haalbaar is, zoals de genoemde panden aan de Gelkingestraat. Daarnaast blijven we onze aandacht richten op leegstaande verdiepingen boven winkelpanden. Doordat de opgang naar boven is komen te vervallen staan degelijke ruimten vaak leeg.

Op dit moment wordt de leegstand opnieuw geïnventarieerd, waarbij de aandacht vooral is gericht op de mogelijkheid van clusterwijze ontsluitingen van meerdere leegstaande panden/verdiepingen.

Daarnaast vindt vanuit de NV in samenwerking met EZ onderzoek plaats binnen de actiegerieden Gold'n Raand en Damsterdiep.

Gold'n Raand kent veel leegstand, maar biedt ook volop perspectief voor de herontwikkeling van leegstaande winkelpanden. Over de ontwikkelingsmogelijkheden van Gold'n Raand hebben we U recent gerapporteerd.

Ook het Damsterdiepgebied vraagt onze aandacht. Door de voorgenomen bouw van de parkeergarage ontstaat onzekerheid bij pandeigenaren. Ook hier kan de NV een rol spelen in het aankopen en herontwikkelen van panden.

Tot slot zullen we onze aandacht de komende tijd richten op leegstaande kantoorruimte. We zijn de laatste jaren geconfronteerd met relatief hoge leegstandspercentages bij kantoorruimte. Veel van die leegstaande kantoren treffen we aan in de binnenstad. Omdat het hier vaak gaat om gedateerde panden is de verhuurbaarheid slecht en valt herontwikkeling tot woonruimte te overwegen. In veel gevallen pakken marktpartijen dit op, maar, waar de markt het laat liggen, kan de NV een rol spelen.

Door het nieuwe afsprakenkader is de financiële armslag van de NV wat ruimer geworden en zijn er voor 2006 en 2007 geen extra middelen nodig om de taakstelling van 20 wooneenheden per jaar te realiseren. Voor 2008 en later zullen we echter wel weer een beroep doen op gemeentelijke middelen.

Wij menen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

college van burgemeester en wethouders

Voorwoord van de directie bij het jaarrekening 2005

Algemeen

Uitgangspunt bij de jaarrekening zijn de op de balansdatum geldende afspraken. In 2006 wordt door de Directie gewerkt aan een nieuwe toekomstvisie van de NV. Dit zal uiteindelijk resulteren in een herijking van het huidige afsprakenkader. Als onderdeel van deze herijking worden ook de financiële consequenties in kaart gebracht.

Doel

De naamloze vennootschap heeft naast de incidentele verkrijging van commerciële ruimtes als hoofddoel het bevorderen van het wonen in en rond de binnenstad van Groningen, en het tegengaan van langdurige leegstand. Dit wordt gerealiseerd door in leegstaande ruimten boven winkels, horecagelegenheden, aanverwante bedrijfsruimten, woningen te realiseren. Dit in combinatie met het scheppen van mogelijkheden voor ontsluiting en verbetering van (semi) openbare ruimten, al dan niet in combinatie met de ontwikkeling en/of uitbreiding van commerciële ruimten.

De volkshuisvestingsdoelstelling gaat uit van de realisatie van 200 wooneenheden in een periode van 10 jaar. Bij deze opgave moet rekening worden gehouden met verschillende types in onderstaande samenstelling.

| Type wooneenheid (Bedragen in euro's) | Oppervlakte (m ²) | Maand- huur |
|--|----------------------------------|----------------|
| 50% onzelfstandige wooneenheden (kamers) | 25 | 220 |
| 30% zelfstandige wooneenheden (studio's) | 30-40 | 350 |
| 20% zelfstandige appartementen (appartementen) | 90-100 | 650 |

Realisatie

Bij de oprichting van de NV is een ambitieuze doelstelling neergelegd van het verwerven en realiseren van jaarlijks 20 wooneenheden. De aandeelhouders waren bij de oprichting zich bewust van de moeilijkheidsgraad van bouwen in de bestaande binnenstad, ook volgens ervaringen elders. Bij de huidige projecten is inmiddels gebleken dat er bouwkundige

wijzigingen nodig waren ten aanzien van wat vooraf was bedacht. Dit heeft met name bij het project Gelkingestraat/Donkersgang een overschrijding van ruim drie ton tot gevolg gehad.

| Projectenportefeuille Bedragen in euro's | Woon- eenheden | Overig | Investering | Bedrijfswaarde | Begroot onrendabel |
|--|---------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| A-Kerkhof 10 | 11 | 2 | 1.150.174 | 807.343 | -342.831 |
| A-Kerkhof 12 | 10 | 8 | 2.359.613 | 1.948.835 | -410.778 |
| Gelkingestraat 46-48/Donkersgang | 11 | 2 | 2.409.912 | 1.783.705 | -626.207 |
| Totaal | 32 | 12 | 5.919.699 | 4.539.883 | -1.379.816 |

Eind 2006 zullen 32 wooneenheden, 7 ateliers en 5 bedrijfspanden zijn opgeleverd. Deze oplevering is dan gerealiseerd binnen 2 jaar (jaarproductie: 22 verhuureenheden). In 2006 ligt de nadruk op de acquisitie/verwerving van geschikte panden waarin wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Financieel

Jaarrekening 2005

In 2005 zijn de bijdragen van de aandeelhouders in de balans verwerkt als een informele kapitaalstorting (agio). Deze storting bedraagt € 1.379.816¹. Door deze storting wordt er een buffer gecreëerd om toekomstige verliezen op te vangen. Bij de oprichting van de NV is uitgegaan van een gemiddeld gewogen onrendabel van € 38.950 per wooneenheid.

| Projectenportefeuille per 31 december 2005 Bedragen in euro's | Aantal | Plafond onrendabel per eenheid | Totaal |
|---|---------------|---|------------------|
| 50% onzelfstandige wooneenheden (kamers) | 8 | 27.500 | 220.000 |
| 30% zelfstandige wooneenheden (studio's) | 13 | 39.000 | 507.000 |
| 20% zelfstandige appartementen (appartementen) | 11 | 67.500 | 742.500 |
| Totaal | 32 | | 1.469.500 |

¹ Deze storting is overéénkomstig de oorspronkelijk begrote onrendabele top. De herrekening van de nieuwe onrendabele top op grond van het nieuwe afsprakenkader is niet meegenomen. Dit daar deze afspraken eind 2005 nog niet waren gefiatteerd door de Directie en de Aandeelhouders. De verwachting is dat dit in de 2^e helft van 2006 zal plaatsvinden.

De vooraf overéengekomen limiet voor de huidige projectenportefeuille, met een omvang van 32 wooneenheden, bedraagt € 1.469.500. Dit impliceert dat er € 89.684 minder is uitgegeven dan begroot/beschikbaar (voorcalculatie). In 2006 worden de projecten opgeleverd en financieel afgewikkeld (nacalculatie).

Jaarrekening 2005 versus Begroting 2005

Het gerealiseerde jaarresultaat is in 2005 € 51.133 beter dan begroot. De bedrijfsopbrengsten zijn € 17.021 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een vertraging in de oplevering van de projecten A-Kerkhof 10 en 12. Dit heeft tot gevolg dat de huuropbrengsten lager zijn uitgevallen in verslagjaar 2005.

| Jaarresultaat | Jaarrekening | *Begroting | Vershil |
|----------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Bedragen in euro's | 2005 | 2005 | |
| Bedrijfsopbrengsten | 75.316 | 92.337 | -17.021 |
| Bedrijfslasten | -118.086 | -173.715 | 55.629 |
| Financiële baten en lasten | 44.846 | 32.321 | 12.525 |
| Belastingen | 0 | | |
| Jaarresultaat | 2.076 | -49.057 | 51.133 |

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

De bedrijfslasten zijn € 55.629 lager dan begroot. Deze onderschijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

- een lagere reservering van de rentelasten van € 44.961 (deze reservering is gebaseerd op het verschil tussen de contractuele rente en de marktrente);
- lagere onderhoudslasten van € 15.125.

Toekomst

In 2006 zal de Directie uitgebreid stil staan bij de toekomst van de NV. Dit zal uiteindelijk resulteren in een nieuw afsprakenkader. Randvoorwaarden zullen zijn dat de risico's worden beperkt en dat de financiële afspraken helderder en toetsbaar zijn. Onderdeel van het

afsprakenkader is het transparant maken van de organisatie en het vooraf tegen een vaste prijs contracteren van diensten.

Herijking afsprakenkader Wonen boven Winkels.

De aandeelhouders van de NV Wonen boven Winkels hebben ondergetekenden gevraagd een advies te geven omtrent een beter afsprakenkader voor de NV Wonen boven Winkels (NV WbW).

Wij komen na rijp beraad tot de volgende aanbevelingen:

1. Wij stellen een organisatie voor die leeg en simpel is. Dat houdt in: 2 directeuren, die ondersteund worden door een secretaris. De gemeente levert de secretaris in de persoon van Dick Buikema. De drie personen brengen de NV geen kosten in rekening. De gemeente zet via haar directeur, Rob van Vliet, maximaal in op de beleidskant, het bepalen van de actiegebieden en het meebeslissen over de aankoop van nieuwe panden daarbinnen. De directeur, geleverd vanuit In, Dick Janssen, levert met name expertise met betrekking tot projectontwikkeling.

2. We stellen een duidelijke accentuering voor van de scheiding tussen opdrachtgever (de NV) en de opdrachtnemer (In). In zal, duidelijker dan nu het geval is, de projecten van de NV geheel zelfstandig realiseren en is er volledig op aanspreekbaar c.q. draagt het risico. Een duidelijke afbakening dus van verantwoordelijkheden en risico's.

Binnen dat kader kunnen meer gedetailleerd de volgende spelregels/maatregelen worden overeengekomen. We hanteren daarbij de volgende fasering in het werkproces, dat is ontleend aan de administratieve organisatie van In. Dit om de werkprocessen van In en de NV voor wat betreft de projectontwikkeling synchroon te laten verlopen.

2.1. oriëntatiebesluit:

Na een verkenning van mogelijkheden worden projecten aangewezen voor een nadere oriëntatie omtrent de mogelijkheden voor WbW, resulterend in een mogelijke opdracht van de NV aan In voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, tegen betaling door de NV aan In.

2.2. haalbaarheidsbesluit.

In voert het haalbaarheidsonderzoek uit en rapporteert aan de NV omtrent de haalbaarheid van het project op basis van de bijgevoegde exploitatieopzet. Afhankelijk van (de moeilijkheid van) het project kan in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek een architect worden ingeschakeld voor het maken van een investeringsraming. De exploitatieopzet omvat zowel een prognose van de te verwachten inkomsten en uitgaven op basis van (langdurige) verhuur als bij tussentijdse verkoop. Dat alles leidt tot een go-no go besluit van de NV, bij go besluit de NV tot (principe) aankoop, dan wel optie tot koop. Het besluit omvat eveneens de vaststelling van de hoogte van de subsidie (en de verdeling ervan tussen In en gemeente).

2.3. realisatiebesluit.

In krijgt opdracht haalbaarheidsonderzoek verder uit te werken tot bouwplan. Het is de fase, waarin de architect wordt ingeschakeld op kosten van de NV. Eveneens wordt een kostendeskundige ingeschakeld ter controle. Bouwvergunning en eventuele andere benodigde vergunningen worden aangevraagd.

2.4. uitvoeringsbesluit

Na verkrijgen bouwvergunning wordt project aanbesteed, en de aannemer geselecteerd.

2.5. DT-besluit: besluit tot daadwerkelijke uitvoering.

Als de aanneemsom bekend is, kan de definitieve exploitatieopzet worden gemaakt. Op basis daarvan geeft de NV aan In de opdracht het project voor eigen rekening en risico uit te voeren.

In ontwikkelt vervolgens geheel zelfstandig tot en met voltooiing voor eigen risico tegen een fee van 5% van de aanneemsom, door de NV aan In te betalen. Dit risico geldt voor alle onvoorziene factoren, procedures, termijnoverschrijdingen en andere risico's. Dus alles wat niet in de bestekken is opgenomen. Het risico geldt niet voor meer/minder werk dat als verrekenpost in het aanbestedingsbestek is verwerkt. De kosten daarvan komen voor rekening van de NV. Anders gezegd: meer/minderwerk dat *niet* in het bestek is opgenomen is voor rekening/risico van In,

2.6. opleveringsbesluit

Binnen dit "aanbestedingsmodel" wordt optimaal gebruik gemaakt van de expertise van In en loopt niemand In voor de voeten. Na voltooiing wordt het pand/project "teruggegeven" aan de NV, die vervolgens verhuurt/verkoopt/exploiteert via In tegen kostprijs (vallen onder de zgn. 'algemene beheerkosten').

NB. Met deze scheiding van opdrachtgever/opdrachtnemer zijn verantwoordelijkheden meer expliciet in kaart gebracht. Dat laat onverlet dat de NV (eind)verantwoordelijk blijft voor de WbW-projecten. Daar waar In buiten hetgeen in 2.5 is genoemd in opdracht van de NV werk uitvoert (bijvoorbeeld het maken van een haalbaarheidsonderzoek), blijft de NV verantwoordelijk en dus ook aansprakelijk. Om deze aansprakelijkheid te minimaliseren zal de door In geleverde directeur van de NV erop toezien, dat alle administratieve interne In-procedures worden gevolgd voordat besluiten/resultaten worden voorgelegd binnen de NV. Dat impliceert dat de 'gemeentelijke tak' van de NV slechts marginaal over de schouder van In meekijkt.

3. Los van deze aangepaste organisatie verdienen de volgende punten aandacht.
 - Ten tijde van de oprichting van de NV is voorgesorteerd op het 50-jarige WSW-exploitatiemodel met volledige afschrijving van de panden in deze 50 jaar. Met het oog op een doelmatige besteding van (overheids)gelden is heroriëntatie noodzakelijk en zou binnen dit WSW-model ook het beleggersmodel, uitpondmodel of restwaarde model kunnen worden gehanteerd. Korte tijdshalve noemen wij dit het marktwaardemodel. Daarbij wordt de marktwaarde na oplevering vastgesteld op basis van vaststaande parameters en kan er op ieder moment tijdens de exploitatie een restwaarde worden berekend. Door gebruik te maken van dit model kan met een zo beperkt mogelijke onrendabele top worden gewerkt. Binnen bijvoorbeeld 5/10/15 jaar doorverkopen behoort daarmee tot de mogelijkheden. Als gevolg daarvan wordt ook het uit te voeren onderhoud gerelateerd aan het moment van verkoop. *Overigens is een waarschuwing op zijn plaats: i.v.m. 'Europa' dient te worden opgemerkt, dat hoe minder subsidie nodig is, des te meer het project een marktproject lijkt.*

NB. Met name bij appartementen bestaat de mogelijkheid panden niet in exploitatie te nemen, maar ze direct te verkopen na oplevering. In dat geval wordt er dus niet volgens het WSW-model gerekend, maar op basis van de getaxeerde

verkoopwaarde.

- Het marktwaardemodel impliceert het voeren van een strategisch voorraadbeleid, gekoppeld aan een adequaat treasury-beheer. Op dit moment hanteert de NV nog de IN-omslagrente (voor 2006: 5,25%) als rekenrente bij de exploitatieopzet van projecten. Vanaf nu is de rekenrente dezelfde als de marktrente van de daadwerkelijk af te sluiten lening. Daarmee wordt de rente een meer flexibele parameter. Om de mogelijkheid open te houden om per begrotingsjaar op basis van financieringsbehoefte en niet meer per project te financieren wordt niet meer op basis van hypotheek geleend. Aangezien het onderdeel is van de jaarlijkse begroting van de NV behoeft het ieder jaar de goedkeuring van de AVA. Financieren zonder hypotheek leidt ook tot minder financieringskosten, waarbij hypothecaire zekerheid vanuit het oogpunt van zowel de gemeente als In als gezamenlijke borg nauwelijks meerwaarde heeft. Daarmee is ook de financiering van de NV geënt op en conform de procedures van In. De treasury zal door en voor rekening van In worden uitgeoefend.
- Bij het bepalen van de marktwaarde van panden van de NV vormt bij verhuurde panden de huurwaarde van het pand grondslag. De marktformule varieert van circa 10 tot 15 keer de huurwaarde, en is mede afhankelijk van de marktrente. Per jaar zal de maximale vermenigvuldigingsfactor mbt de huurwaarde in de door de AVA vast te stellen parameters worden opgenomen. Afhankelijk van het project en/of het gebied waarbinnen het project wordt ontwikkeld kan de directie besluiten deze factor te verlagen. Daar waar gerekend wordt met leeg opleverbare panden wordt ter bepaling van de marktwaarde bij onderhandse verkoop gerekend met een vaste m²-prijs. Deze prijs is conform aan die van In, maar wordt ieder jaar door de AVA bevestigd/vastgesteld.
- De bijdragen van de aandeelhouders worden in mindering gebracht op de stichtingskosten en maken onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken, voorafgaand aan de investeringsbeslissingen. Uitgangspunt is dat er met inbegrip van deze subsidiebijdragen gemiddeld geen onrendabele top meer in WbW resteert. De genoemde bijdragen worden jaarlijks in de begroting vastgesteld, evenals de wijze waarop de bijdrage wordt geëffectueerd. We spreken af dat de gezamenlijke bijdrage van In en gemeente per wooneenheid 40.000 euro bedraagt. Dat is tegelijk het maximum.
NB Afspraak oude regime : gewogen gemiddelde onr. top €38.950 per wooneenheid, oftewel 10 onzelfstandige kamers á €27.500, 6 zelfstandige studio's á €39.000 en 4 appartementen á €67.500.
- We stellen voor de parameters voor de beheerkosten bij commerciële ruimtes aan te passen. Als deze ruimtes bij aankoop of ontwikkeling via de gemeente of anderszins voor een langere periode zijn of worden verhuurd (zoals bij A-Kerkhof: Noorderlicht, Noorderzon, Milieudienst c.q. CBK) zijn de beheerkosten lager dan bij panden, die leeg worden opgeleverd en nog moeten worden verhuurd. Voorstel is de beheerkosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet te halveren in geval van een langdurig of door de gemeente gegarandeerd (10 jaar of meer)

huurcontract. Ook de lopende exploitaties worden hierop aangepast. De beheerskosten voor commercieel onroerend goed worden bepaald op basis van een fictieve maandhuur (maandhuur/EUR470xbeheernorm wooneenheid). Projecten opnieuw worden gewaardeerd op basis van deze nieuwe afspraken, inclusief de gezamenlijke bijdrage van gemeente en In van €40.000. Deze bijdrage komt in de plaats van de hetgeen tot nu toe door beide partners aan subsidie is gegeven.

Daarmee kunnen de onrendabele toppen worden beperkt, het verschil vloeit terug in de NV en kan worden gebruikt voor nieuwe investeringen.

5. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid en rechtmatigheid is het aan te bevelen, dat de aandeelhouders een (onafhankelijke) externe accountant benoemen, die rapporteert aan de aandeelhouders. De boekhouding van de NV wordt verzorgd door In.

Wij zijn van mening dat we met deze spelregels een hernieuwde start van Wonen boven Winkels kunnen realiseren.

Voorstel:

1. Voorgestelde nieuwe afspraken voorleggen aan de eerstkomende aandeelhoudersvergadering van de NV WbW.
2. College daarna informeren omtrent deze nieuwe afspraken tegelijk met de jaarrekening 2005

Februari/Augustus 2006
Rob van Vliet (RO/EZ)
Dick Janssen (IN)