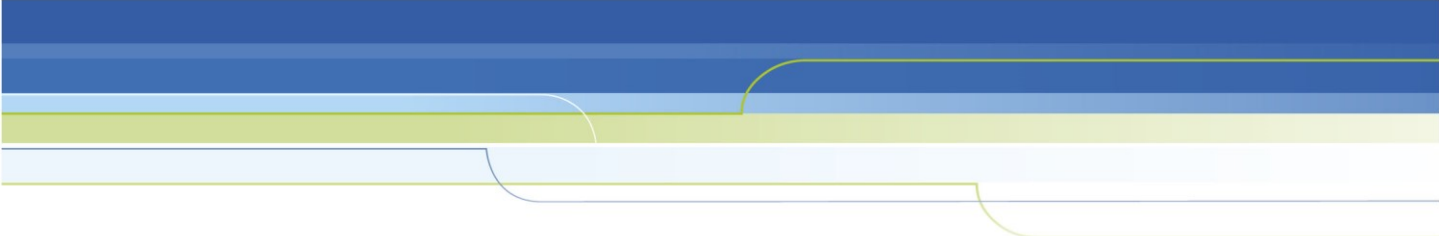


ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ MIDDEN-LIMBURG BV

JAARVERSLAG 2016





Bericht van de Raad van Commissarissen

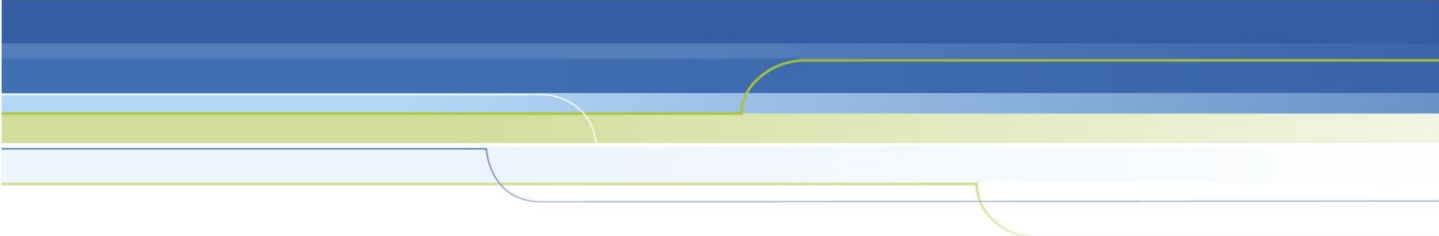
2016 is wederom een jaar van uitdagingen geweest. Een jaar waarin de RvC meer dan gemiddeld actief is geweest. De herfinanciering van OML, de reorganisatieplannen en de ontstane situatie rond de positie van Tilman Schreurs als directeur van OML hebben uiterste inspanningen gevraagd van ons als RvC bij het uitoefenen van onze toezichthoudende rol op het bestuur van OML. Hierbij hebben wij continue moeten balanceren tussen het afwegen van de belangen van de aandeelhouders, de directie en de continuïteit van het bedrijf.

Positief is in elk geval dat de herfinanciering van het bancaire krediet bij de BNG voor de komende 5 jaren is zekergesteld en dat het bedrijf, ondanks alles wat er omheen is gebeurd, naar beste kunnen is blijven functioneren. Dit heeft in 2016 helaas niet kunnen leiden tot een positief financieel resultaat, maar heeft wel een zekere basis gelegd voor een goed vooruitzicht voor het jaar 2017.

In 2016 heeft de RvC 6 maal regulier en wel op 2 februari, 13 april, 24 mei, 22 juni, 27 oktober en 24 juni, 9 oktober en 13 december. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere besproken de kwartaalrapportages over 2016, activiteiten op basis van de Governance Code, voortgang ontwikkeling OML algemeen en specifiek, herfinanciering OML, reorganisatieplan, (her)ontwikkeling Zevenellen, Nautische Boulevard, herstructurering bedrijventerreinen en de (regionale) dienstverleningsovereenkomsten. Uiteraard zijn de ontwikkelingen rond de positie van de directeur en de betekens voor het OML in de tweede helft van het jaar een vast agendapunt geweest tijdens de vergaderingen.

De wijze waarop de inhoud wordt gebracht draagt ertoe bij dat de raad zijn toezichthoudende rol adequaat kan vervullen.

In april heeft de RvC, in aanwezigheid van de accountant, de concepten van het jaarverslag en de jaarrekening 2015 besproken ter voorbereiding op de vergaderstukken voor de AvA, die op 22 juni 2016 heeft plaatsgevonden. In oktober heeft de RvC de halfjaarcijfers in aanwezigheid van de accountant besproken.



Tussentijds hebben regelmatig momenten van afstemming plaatsgevonden tussen de RvC en directie. Daarnaast heeft regelmatig overleg plaats gevonden tussen de directie en de leden van de Raad van Commissarissen afzonderlijk, ieder vanuit zijn specifiek aandachtsgebied.

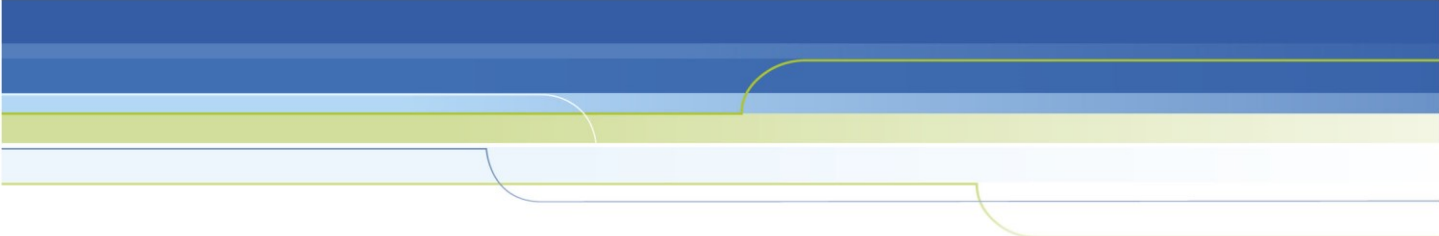
De uitspraak van de rechter in juni in de strafzaak tegen Tilman Schreurs heeft veel impact gehad op OML en onze rol en werkwijze als Raad van Commissarissen. Ofschoon op het inhoudelijk functioneren van Tilman Schreurs als directeur van OML nooit iets aan te merken is geweest, sterker nog Tilman Schreurs heeft in onze ogen en de ogen van de aandeelhouders juist al die jaren goed gefunctioneerd, hebben enkele aandeelhouders na de uitspraak van de rechter aangegeven dat de positie van de directeur onhoudbaar is geworden. Hierdoor hebben wij als RvC moeten concluderen dat er een onwerkbaar situatie ontstaan is en zijn wij in overleg met de aandeelhouders begonnen met het zoeken naar een voor alle partijen haalbare oplossing voor de ontstane situatie.

Voor het traject waarin wij in de tweede helft van het jaar zijn terechtgekomen bestaat geen standaard stappenplan of protocol. Dit soort trajecten gaat gepaard met het in acht nemen van zorgvuldigheid, veelvuldig overleggen en afstemmen en het afwegen van mogelijkheden om uiteindelijk een gewogen keuze te maken en dit in een sterk politieke context. Een opgave die wij als Raad van Commissarissen op ons hebben genomen, wetende dat wij het nooit voor iedere belanghebbende goed kunnen doen. Wij hebben ons hierbij altijd laten leiden door wat voor de continuïteit van het bedrijf OML het belangrijkste was.

Wij zijn met de RvC in deze periode meerdere malen bij elkaar gekomen om de situatie te bespreken en koers uit te zetten. Hierover hebben wij in 2 informele bijeenkomsten met de aandeelhouders in augustus en oktober geklankbord.

Bovendien hebben wij in september ook met het gehele personeel gesproken over de ontstane situatie en de impact hierop op de bedrijfsvoering van OML. Wij zagen dat het belangrijk was om voor zoveel mogelijk rust te zorgen binnen de organisatie. Wij hebben toen besloten om het traject van de reorganisatie tot nader orde in de ijskast te zetten en hebben met Tilman Schreurs en de adjunct-directeur vervolgens afspraken gemaakt over de aansturing van het bedrijf, zodat de activiteiten in ieder geval konden blijven doorgaan.

Tijdens onze jaarlijkse zelfevaluatie hebben wij uiteraard teruggekeken naar ons optreden tijdens het traject van het afgelopen halfjaar. De aandeelhouders hebben gedurende het traject meermaals het vertrouwen in ons als RvC bevestigd, waarvoor wij hen dankbaar zijn. De algemene conclusie uit onze zelfevaluatie is dat de samenstelling van de RvC adequaat wordt geacht voor



zowel de toezichthoudende als adviserende functie. De profielen van de drie functionarissen vormen samengevoegd een compleet advies orgaan op de terreinen financiën, overheid en general management. Uit de wijze van werken door het jaar heen blijkt dit ook door de aandeelhouders als de directie als zodanig te worden ervaren. De Raad van Commissarissen hebben de voorzitter een rol gegeven in de autorisatie van de betalingen.

Wij willen hierbij de medewerkers van OML bedanken voor hun grote inzet in deze ook voor hen zware tijden. Wij zijn het afgelopen halfjaar zeer onder de indruk geraakt van de flexibiliteit en weerbaarheid van deze medewerkers, die ondanks alles met volle inzet de doelen en resultaten van OML zijn blijven nastreven. Wij vinden het dan ook jammer dat dit zich niet in een positief financieel resultaat heeft kunnen vertalen, maar hebben er alle vertrouwen in dat dit in 2017 goed komt.

Ten slotte,

Wij hebben kennis genomen van de door de directie opgestelde jaarrekening, die blijkens de bijgevoegde verklaring onderworpen is aan de controle van de accountant. Aan de gepresenteerde jaarrekening kunnen wij onze goedkeuring hechten. Gelet op het bepaalde in de statuten stellen wij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor de jaarrekening vast te stellen en decharge te verlenen voor het door de directie gevoerde beleid en het door onze raad uitgeoefende toezicht.

Roermond, 6 april 2017

De Raad van Commissarissen
Leo Urlings
Hans Smulders
Jo Cox

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Financiële samenvatting

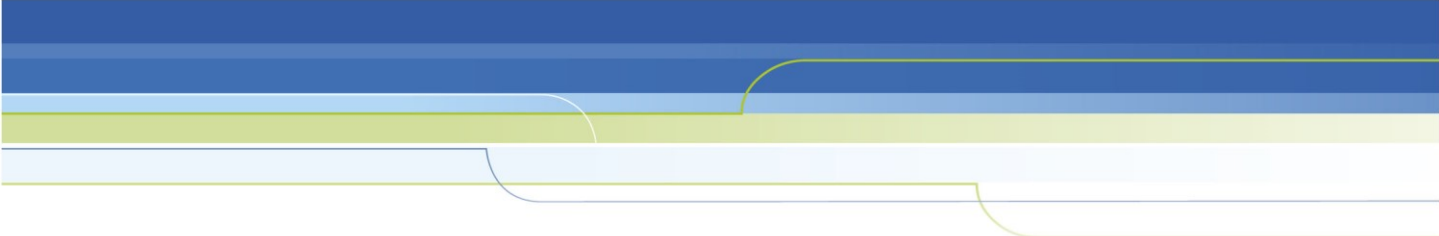
Resultaat 2016

De vennootschap heeft in het verslagjaar een negatief netto resultaat voor belastingen behaald van -/- €287.572. OML is in tegenstelling tot voorgaande jaren sinds 1 januari 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, maar op het moment van opmaken van de jaarrekening was nog geen zekerheid verkregen over de fiscale openingsbalans per 1 januari 2016. Het ligt voor de hand dat OML op basis van het behaalde negatieve resultaat over 2016 een belastingvordering heeft, die verrekend kan worden met toekomstige winsten. Voorzichtigheidshalve is hiermee over het boekjaar 2016 geen rekening gehouden en is het netto resultaat na belastingen gelijkgesteld aan het netto resultaat voor belastingen. .

Het verlies over 2016 is voornamelijk het gevolg van de lage gerealiseerde verkopen in het jaar, met als gevolg dat er vanuit de verkopen onvoldoende dekking is gerealiseerd voor de vennootschappelijke kosten van OML. Volgens de internationale accountancy regels kunnen de opbrengsten (en daarmee een mogelijk positief resultaat) uit een verkoop pas meegenomen worden als de betreffende verkoop onvoorwaardelijk is en/of het eigendomsrisico is overgegaan. Normaliter is de datum van notarieel transport bepalend of een verkoop in enig boekjaar meegenomen wordt of niet. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat in de notariële akte geen (zwaarwegende) ontbindende voorwaarden zijn opgenomen die de transactie teniet kunnen doen.

In de verkoop van bouw kavels hebben 4 transacties plaats gevonden: aankoop door de heer Poels van een kavel van circa 1.392 m2 Windmolenbos, aankoop Cheese and More van een kavel van circa 2.500 m2 Boven de Wolfskuil ten behoeve van een kantoor voor Numidia en de aankoop door Rijmar van een kavel van circa 1.016 m2 ten behoeve van het plaatsen van een lichtmast op Boven de Wolfskuil. Daarnaast is een strook grond verkocht op BPML aan de gemeente Echt-Susteren voor de aanleg van een fietspad ten behoeve van de veiligheid van vooral schoolgaande jeugd.

In 2016 is de economie in Nederland wederom verbeterd ten opzichte van het voorgaande jaar. OML heeft dit vooral in de 2^e helft van 2016 gemerkt door de toename van de interesse uit de markt in bedrijfskavels. Belangrijk hierbij is dat het MKB weer in de markt is om te investeren in bedrijfshuisvesting. De uiteindelijk gerealiseerde verkopen blijven achter bij dit beeld. Met een groot aantal partijen worden de gesprekken doorgezet in 2017. Daarbij is inmiddels een verkoopovereenkomst getekend voor de levering van een perceel van circa



1.512 m2 op Windmolenbos. Notarieel transport vindt eind maart 2017 plaats.

Daarnaast is eind januari 2017 een definitieve koopovereenkomst gesloten met WDP ten behoeve van de vestiging van Dick Vijn Logistics op een kavel van circa 25.000 m2 op BPML. De notariële levering heeft op 3 februari 2017 plaats gehad. De onderhandelingen hebben vooral plaatsgevonden in november en december van 2016, maar heeft toen nog niet geleid tot een daadwerkelijk verkoop. Indien de kavel toen getransporteerd was, was het financiële resultaat over 2016 positief uitgekomen.

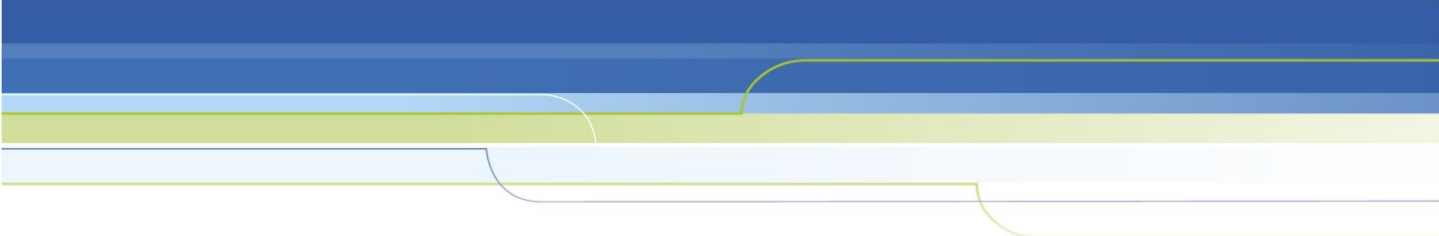
Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening was over 2016 gelijk aan -/- €555.668. Onderstaande posten hebben dit resultaat positief beïnvloed, waardoor het netto resultaat voor belastingen over 2016 is uitgekomen op -/- € 287.572:

1. Het REO kantorencentrum te Herten en het gebouw aan de Godsweerderstraat 2a/b zijn in 2016 verkocht. Dit heeft een boekwinst opgeleverd van €162.227
2. De consultant waarvan eind 2015 het Van-Werk-Naar-Werk is gestopt, is per 1 januari 2016 voor bepaalde tijd in dienst getreden bij een payroll bureau. Toen deze periode eindigde heeft het UWV geoordeeld dat OML niet de laatste werkgever is geweest en derhalve de wachtgeldregeling niet van toepassing was. Bijgevolg is de wachtgeld voorziening zoals die in 2015 was getroffen dit jaar vrijgevallen. Dit heeft het resultaat over 2016 met €73.369 positief beïnvloed.
3. OML heeft vorig jaar in het kader van de contractuele verplichting een voorziening getroffen van €205.000 in verband met de te verwerven kavel op Koeweide te Maasbracht. In verband met een mogelijke verkoop van deze kavel heeft een nieuwe taxatie plaatsgevonden. De taxatiewaarde ligt hoger dan de waarde zoals OML deze vorig jaar heeft berekend. Bijgevolg is een deel van de gevormde voorziening vrijgevallen. Dit heeft het resultaat over 2016 met €32.500 positief beïnvloed.

Eigen vermogen, risicodragend vermogen en resultaatbestemming

Op 1 januari 2016 bedroeg het eigen vermogen, gecorrigeerd met de inkoopverplichting van 533 aandelen van gemeente Roermond, € 15.897.568.

Op 30 december 2016 heeft OML conform verplichting 533 aandelen ingekocht van de gemeente Roermond voor het bedrag van €1.984.000. Daar de aandelen juridisch nog niet zijn ingetrokken, is de inkoop van de aandelen voor €239.850 verwerkt ten laste van de algemene reserve en voor €1.744.150 op de agioreserve. De aandelen zullen naar verwachting in 2017 juridisch ingetrokken worden, waardoor er een correctie zal plaatsvinden op het gestorte



aandelenkapitaal en de algemene reserve. Er is nu geen verschil meer tussen het geconsolideerd eigen vermogen van de OML groep en het juridisch eigen vermogen van de vennootschap OML.

Het negatieve resultaat over 2016 zal ten laste worden gebracht aan het eigen vermogen van de vennootschap. Hiermee rekening houdend zal het groepsvermogen afnemen tot €15.609.995.

In het kader van de herfinanciering 2012 van OML heeft de Provincie Limburg in het verleden een achtergestelde lening van € 10.000.000 verstrekt, waarmee het totale risicodragend/garantie vermogen van OML ultimo 2016 €25.609.995 bedraagt. De solvabiliteitsratio berekend over het totale risicodragend vermogen in relatie tot het balanstotaal is ultimo 2016 gelijk aan 57,47% (2015: 60,30%). De solvabiliteitsratio berekend over het geconsolideerd groepsvermogen ultimo 2016 bedraagt 35,03% (2015: 37,01). In 2017 dient OML maandelijks €250.000 aflossen op de achtergestelde lening van de Provincie. Dit zal een negatieve impact hebben op het risicodragend vermogen en daarmee de solvabiliteit van OML.

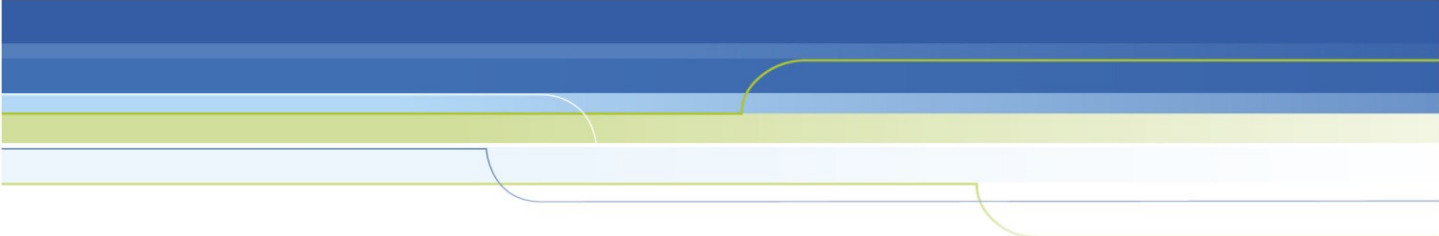
Investerings, financieringen en liquiditeit

OML heeft ten behoeve van de verwerving van een kavel van 6,8 ha van Rockwool BV op bedrijventerrein Roerstreek Noord op 10 december 2016 een agiostorting in HML BV gedaan van 1.624.999. Het totaal gestorte vermogen van OML in HML BV bedraagt hiermee €1.625.000. Dit is 50% van het totaal gestorte vermogen in HML BV. De andere 50% is gestort door de Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen.

Het jaar 2016 stond in het teken van de herfinanciering van het bancaire krediet bij de BNG, die op 31 december 2016 afliep. Dankzij de medewerking van de aandeelhouders heeft OML de herfinanciering kunnen regelen.

OML heeft per 1 januari 2017 een nieuwe kredietfaciliteit bij de BNG, bestaande uit €14.500.000 kasgeldfaciliteit en €6.000.000 rekeningcourant faciliteit. De aandeelhouders hebben zich gezamenlijk naar rato van het aandelenkapitaal (gecorrigeerd met de inkoop van de 533 aandelen van de gemeente Roermond) borg gesteld jegens de BNG voor de rekeningcourant faciliteit ad €6.000.000. Deze borgtocht was voorheen gezamenlijk €4.000.000.

De financieringsovereenkomst met de BNG is gebaseerd op de lopende en toekomstige investeringen in ontwikkelingsprojecten, rekening houdend met verwachte verkoopopbrengsten van het voorraad gereed product en de overeenkomst Achtergestelde Lening Provincie Limburg. Binnen de BNG



overeenkomst kunnen de projecten gefinancierd worden in een “loan to value ratio” van 55 %. Hierbij is met de BNG afgesproken dat de maximale financieringscapaciteit van OML bij de BNG in principe met 55% van de verkoopopbrengst van de bedrijfskavels wordt verminderd.

De aflossingsverplichting op de achtergestelde lening drukt zwaar op de liquiditeiten van OML. Het knelpunt is dat er maandelijks een vast bedrag van €250.000 afgelost moet worden op deze lening en dat de inkomsten van OML gegeneerd worden uit de verkopen van de bedrijfskavels, dat een grilliger patroon kent. De BNG heeft in eerste instantie dan ook gesteld dat OML pas kan gaan aflossen op het moment dat er verkopen hebben plaatsgevonden. De provincie Limburg is het hier niet mee eens en eist dat OML conform de overeenkomst maandelijks €250.000 aflost.

De totale rentelasten bedroegen in 2016 € 889.305 (2015: €965.052). In 2016 is € 561.285 betaald aan rentelasten op de achtergestelde lening Provincie Limburg, €219.660 aan rentelasten en bankkosten aan de BNG, €79.360 rente aan gemeente Roermond en €29.000 rente aan gemeente Maasgouw. De rentelasten, behoudens rentelast gemeente Maasgouw, worden op de lopende projecten en voorraad gereed product geactiveerd.

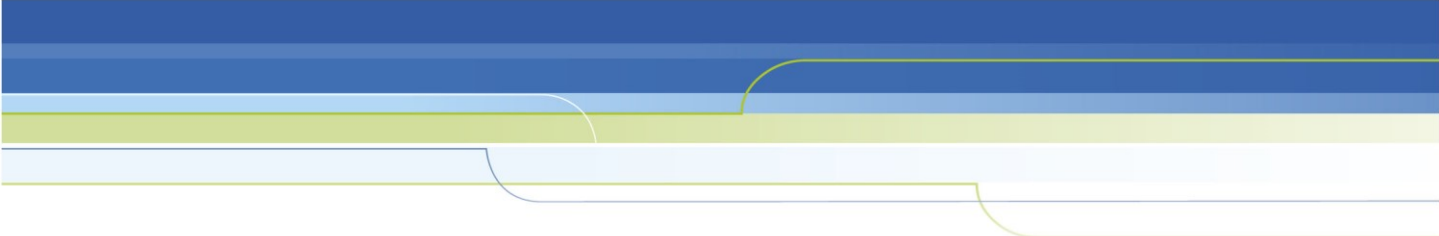
Verkoop bedrijfskavels

Ondanks de uiteindelijk weinig concrete verkopen in 2016 (4), mogen we toch concluderen dat er gedurende het jaar met regelmaat interesse is getoond in bedrijfskavels op de bedrijventerreinen van OML. In totaliteit hebben er circa 53 informatieaanvragen en –gesprekken plaatsgevonden, waarbij er sprake is van circa 43 nieuwe contacten en 10 reeds bestaande contacten c.q. interesses.

Met een aantal potentials (14) zijn wij eind 2016 nog in gesprek, 39 ondernemers zijn om diverse redenen afgehaakt.

Uit de interesse vanuit de markt en de gesprekken met ondernemers kunnen voor het jaar 2016 de volgende conclusies worden getrokken:

- a. De meeste interesse (in omvang) gaat ook in 2016 nog steeds uit naar Businesspark ML te Echt- Susteren;
- b. Logistieke interesse is er veelal door beleggers/ontwikkelaars, waarbij de meeste interesse uitgaat naar de grote logistieke kavel van 11,6 hectare op BP ML;
- c. De marktvraag van het reguliere MKB is in 2016 aangetrokken, maar het duurt nog relatief lang voordat een potential overgaat tot daadwerkelijke aankoop.

- 
- d. Na een aantal jaren van geen interesse in kavels op Windmolenbos is de lokale vraag naar deze kavels in het 4^e kwartaal behoorlijk toegenomen. Een aantal van deze leads zullen naar verwachting in 2017 tot een verkoop gaan leiden.
 - e. Er is nog weinig vraag naar kavels op de (nieuwe) bedrijventerreinen in Roermond. Op de bestaande terreinen, en dan in het bijzonder Willem-Alexander en Roerstreek Noord is er wel beweging, maar deze wordt door een aantal grote bedrijven teweeg gebracht. Het is momenteel nog onduidelijk of het aanbod van nieuwe kavels al dan niet matcht met de vraag uit de markt en/of dat er andere redenen zijn waarom ondernemers niet uitbreiden, verhuizen of nieuw arriveren op de bedrijventerreinen. Dit zal voor het jaar 2017 een aandachtspunt binnen Marketing & Sales zijn.
 - f. Er lijkt in de markt voldoende vraag naar vestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein Zevenellen. OML is inmiddels met 2 concrete leads in gesprek. OML zet in op het biobased agriculture concept en hanteert een ander verdienmodel op het terrein dan de verkoop van kavels, namelijk erfpacht, huur en dergelijke.

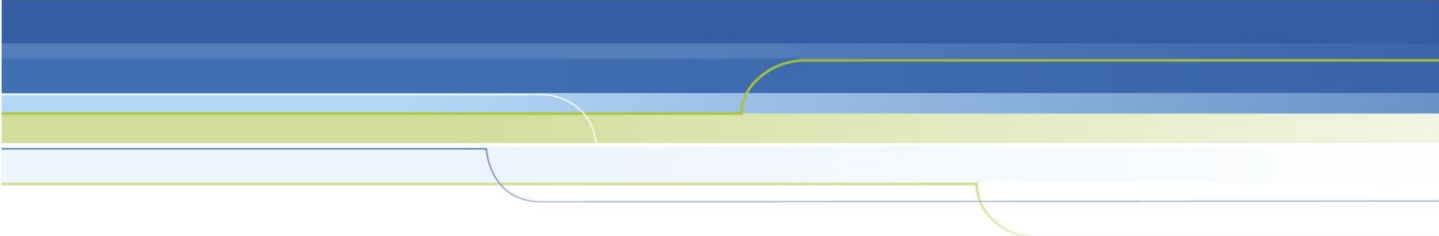
OML heeft in 2016 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Dokvast voor de verwerving van de 11,6 ha logistieke kavel op BPML. De overeenkomst loopt tot 1 juni 2017 en wordt stilzwijgend telkens met 6 maanden verlengd maar eindigt uiterlijk 31 december 2017. Beide partijen hebben het recht om, zonder opgaaf van reden, de overeenkomst 2 maanden voor het einde van de looptijd op te zeggen, waardoor stilzwijgende verlenging niet meer mogelijk is. OML heeft deze overeenkomst begin 2017 opgezegd en is met Dokvast in onderhandeling over de condities waaronder de verkoop van de kavel gaat plaatsvinden. Naast Dokvast heeft een andere grote internationale belegger interesse getoond voor de verwerving van de grote logistieke kavel. Met deze belegger wordt een overeenkomst afgesloten, met de opschortende voorwaarde dat Dokvast de betreffende kavel uiterlijk 1 juni 2017 aankoopt.

Eind 2016 zijn de gesprekken met een ondernemer ten behoeve van de exploitatie van een tankstation op bedrijventerrein Oosttangent in een versnelling geraakt. Met deze ondernemer waren we al een aantal jaren in gesprek en onderhandeling. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2017 een erfpachtovereenkomst voor 20 jaar met de ondernemer getekend wordt.

Voorraad terstond uitgifbare bedrijfskavels

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de voorraad terstond uitgifbare bedrijfskavels en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Bedrijventerrein	Soort	Totaal rest-capaciteit in m2	Gereserveerd / niet vrij uitgifbaar in m2	Mogelijkheid tot Uitbreiding
BPML (St Joost)	Modern gemengd/logistiek, transport en distributie	236.073	168.000	Geen
Roerstreek Zuid	Modern gemengd/logistiek, Transport en distributie, 2 kavels	6.138	0	Geen
Roerstreek Noord	Modern gemengd, 1 kavel via HML BV	68.000	68.000	Mogelijk door einde looptijd van erfpachtcontract van 8.895 m2.
Oosttangent	Modern gemengd/logistiek, transport en distributie	30.207	5.380	2 ^e en 3 ^e fase totaal 63.986 m2
De Grinderij	Modern gemengd/logistiek, transport en distributie, 2 grote kavels	75.837	0	Geen
De Hanze	Modern gemengd	47.571	0	2 ^e fase circa 45.000 m2
Boven de Wolfskuil	Modern gemengd /kantoor	23.848	2.500	Geen
Merummerpoort	Modern gemengd /Kantoor	6.073	0	Geen
Windmolenbos	Modern gemengd	21.092	5.376	Geen
Koeweide	Modern gemengd	0	0	Verwerving kavel 6.500 m2
Totaal		514.839	249.256	124.381



Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat ultimo OML 31 december 2016 nog 266.583 m² terstond vrij uitgeefbare bedrijfskavels ter beschikking heeft. Hierbij is het van belang te melden dat er geen grote logistieke kavel van 10 ha en groter meer vrij beschikbaar is.

OML heeft binnen bovenstaande bestaande bestemde terreinen nog circa 12 ha voor uitbreiding beschikbaar.

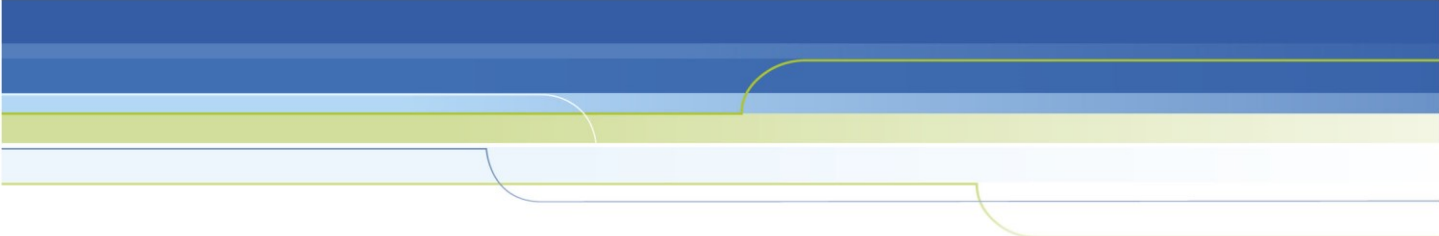
Onderhanden projecten

Zevenellen (Buggenum): the center of biobased agriculture

In 2015 zijn wij, met partners, druk doende geweest een sterke visie en dus ontwikkelmogelijkheden voor het gehele terrein Zevenellen vast te stellen. Wij hebben in dat jaar gewerkt aan het opstellen van het (nieuwe) concept voor Zevenellen, omdat het evident was en is dat Zevenellen niet als een regulier bedrijventerrein ontwikkeld moet worden. Daarnaast zijn we in dat jaar in de race geweest om de locatie van Nuon te verwerven, hetgeen helaas niet is gelukt. Een andere partij heeft bij Nuon de voorkeur gekregen. In het vorige jaarverslag hebben wij dan ook geconcludeerd dat het gebied potentie heeft, maar dat daarvoor de klokken van veel partijen gelijk moet staan. Wij hebben daarbij aangegeven dat wij medio 2016 zullen bepalen wat met de ontwikkelpotentie van Zevenellen te doen.

Wij hebben gedurende 2016 een aantal ontwikkelmogelijkheden (waaronder bijvoorbeeld een uitpondscenario en de inzet van het terrein als zonnecentrale) van (ons deel van) het terrein onderzocht, en zijn tot de conclusie gekomen dat het terrein toch het beste ingezet kan worden voor de biobased economy gericht op de agribusiness. Immers, op deze wijze heeft het terrein volgens ons de meeste toegevoegde waarde voor de regio, waarbinnen de agrarische sector (inclusief toeleverende bedrijvigheid) verantwoordelijk is voor 30% van het bruto regionaal product.

We hebben het concept in 2016 verder uitgewerkt en getoetst in de markt, bestuurlijk en omgeving.



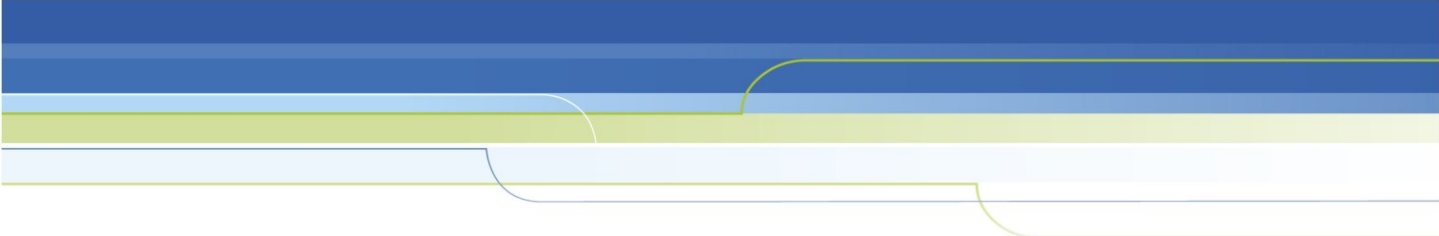
Vanuit de markt is er interesse in vestiging op Zevenellen, op ons deel van het terrein dan wel elders op het terrein, maar de potentiële vestigers zijn nog enigszins terughoudend door:

- Het feit dat de gemeente Leudal besloten heeft een Milieu Effecten Analyse te laten uitvoeren en welke consequenties dit zal hebben op de mogelijkheden, het vergunningentraject en de doorlooptijd tot daadwerkelijke vestiging
- Het feit dat er nog geen initiatief is geland op het terrein (seeing is believing) en
- Het feit dat de omgeving van Zevenellen argwanend en nauwlettend kijkt naar de ontwikkelingen van het terrein.

Bestuurlijk is er bij de gemeente Leudal, maar ook binnen geheel Midden-Limburg, draagvlak voor de biobased agriculture ontwikkeling op Zevenellen. Alle midden-limburgse gemeenten hebben binnen hun raden besloten dat bijvoorbeeld de varkensmestverwerking niet separaat in de buitengebieden plaats vinden maar dat Zevenellen hiervoor het aangewezen terrein is.

De omgeving is het afgelopen jaar geïnformeerd over de toekomstige ontwikkelingen op Zevenellen. Er is een informatieavond geweest waarbij alle omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden waren uitgenodigd. Wij waren tevreden over de opkomst (en samenstelling) hiervan en hebben in dialoog met de aanwezigen de (grove) plannen omtrent Zevenellen als het centrum van de biobased agriculture besproken. Conclusie is dat men begrijpt dat Zevenellen een bedrijventerrein is en als zodanig ontwikkeld zal worden en dat het concept van de biobased agriculture niet slecht hoeft te zijn voor de omgeving. Hierbij zij wel opgemerkt dat zorgvuldige informatievervalschafting en het blijven meenemen in de ontwikkeling, cruciaal zijn voor het vertrouwen van de omgeving. OML heeft inmiddels een separate website Zevenellen laten bouwen, werkt met nieuwsbrieven en redactionele stukken in de lokale kranten en via social media als facebook en linkedin om de omgeving te blijven informeren.

Wij zijn er ons van bewust dat OML slechts 1 van de 4 eigenaren van het terrein is en dat vooral OML het concept van de biobased agriculture omarmt en wil doorvoeren. Twee van de andere eigenaren hebben aangegeven het concept te willen steunen en zien raakvlakken met hetgeen zij voor ogen hebben in de ontwikkeling van het terrein, maar willen zich aan de andere kant niet louter en alleen committeren aan dit concept. De vierde eigenaar bezit het trafogedeelte en is in die hoedanigheid niet bezig met de ontwikkeling van het terrein. De drie overige eigenaren, waaronder OML, zijn in gesprek met elkaar om te bekijken of



en hoe we samen kunnen werken en elkaar kunnen versterken in plaats van elkaar bij wijze van spreke te beconcurreren.

Het jaar 2017 staat voor verdere uitkristallisering van het concept, het opstellen en uitwerken van een inrichtingsplan, het opstellen en toetsen van het businessplan en de voorbereidingen om, indien besloten, fysieke werkzaamheden uit te gaan voeren op het terrein (gefaseerd bouwrijpmaken).

Oosttangent (Roermond): overloop voor bedrijvigheid op Roerstreek Noord en Roerstreek Zuid of toch een eigen identiteit?

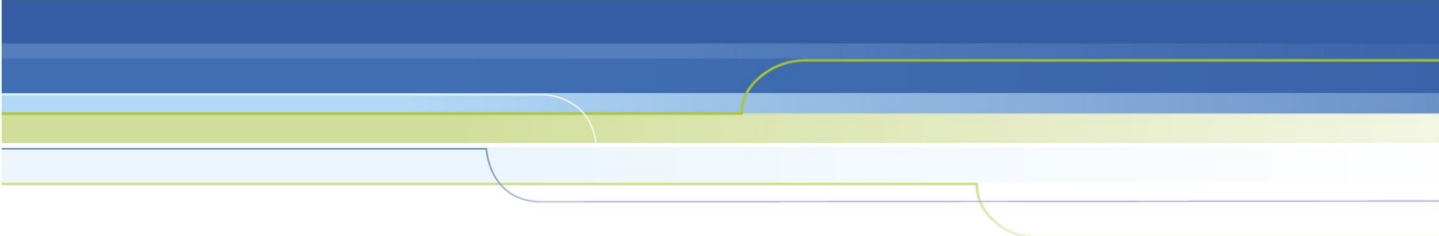
Oosttangent is het bedrijventerrein gelegen tussen Roerstreek Noord, Melickerveld en Oude Keulsebaan te Roermond. Van oorsprong is de ontwikkeling van Oosttangent bedacht als uitbreiding van het bedrijventerrein Roerstreek Zuid, dat inmiddels op 2 kavels na geheel is uitgegeven.

Het bedrijventerrein heeft naar onze mening enerzijds te lijden gehad van de financiële crisis van een paar jaar geleden en anderzijds van de specifieke problematiek van het terrein. Het is een terrein met een hoog beeldkwaliteitsniveau, veel 'zicht'locaties maar ook veel beperkingen door aanwezige ondergrondse kabels en leidingen trajecten.

De eerste fase van het terrein is in 2009 bouwrijp gemaakt. Er heeft zich in 2011 een eerste ondernemer gevestigd, die zich heeft gericht op het aanbieden van bedrijfsunits voor ondernemers en zzp'ers uit de maak- en bouwindustrie. Inmiddels zijn alle bedrijfsunits verkocht of verhuurd, maar de ondernemer heeft afgezien van zijn voornemen om het concept verder op het terrein uit te rollen. De financiële crisis is, zoals eerder gemeld, hier hoofdzakelijk debet aan.

Op een van de percelen van het bedrijventerrein kan volgens het bestemmingsplan een tankstation geëxploiteerd worden. OML is al een aantal jaren in gesprek met een ondernemer die dit graag wil realiseren. Eind 2016 is dit traject in versnelling geraakt en heeft zelfs in het eerste kwartaal 2017 geleid tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels gestart.

Al met al blijft Oosttangent een bedrijventerrein met veel voordelen maar ook veel uitdagingen. OML zal in 2017 nader onderzoeken hoe dit terrein het beste gepositioneerd kan worden en welke consequenties dit heeft voor de huidige bestemming, beeldkwaliteit en geplande indeling van het terrein.



Herstructurering

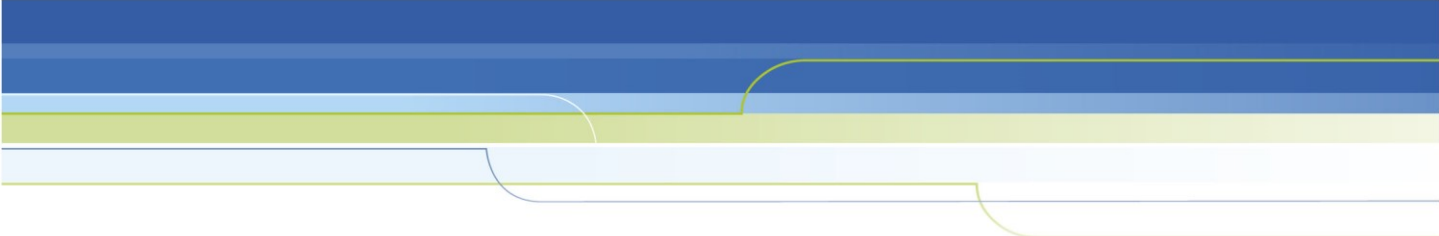
Herstructurering van bestaande bedrijfslocaties is de nieuwe opgave voor OML waar zij haar meerwaarde voor haar aandeelhouders kan tonen. Zeker nu de midden-limburgse gemeenten gezamenlijk vanuit het POL op bestuurlijk niveau bezig zijn invulling te geven aan het begrip 'dynamisch voorraadbeheer'. Dit komt er op neer dat de huisvestigingsvraagstukken vooral gefaciliteerd moeten worden op bestaande bedrijfslocaties en dat de aanleg van nieuwe terreinen een halt toe geroepen wordt. Midden-Limburg heeft in kwantitatieve zin op regionaal niveau voldoende locaties om de verwachte toekomstige vraag uit de markt te bedienen. In kwalitatieve zin lijkt er lokaal gezien soms een mismatch te bestaan tussen vraag en aanbod. Dit is iets wat nader onderzocht moet worden en indien bevestigd naar gehandeld moet worden.

De nieuwe herstructureringsopgave wijkt af op de opgave zoals deze een aantal jaren geleden, aangezet vanuit de onderzoeken en inzichten van Nooradanus, werd gezien. Werd toen nog vooral naar een geheel gebied gekeken (variërend van revitalisering van openbare ruimte tot transformatie naar een andere gebruiksfunctie) is de opgave die nu voorligt vooral ook locatie- en ondernemer(s)gericht, waarbij het kan gaan om het verplaatsen van 1 ondernemer en het herontwikkelen van de locatie die achterblijft tot het herontwikkelen van een deel van een bepaald gebied.

Volgens ons is het cruciaal voor het slagen van een herstructureringsproject dat:

- er bestuurlijke draagvlak is en vanuit een breder perspectief naar de herstructurering wordt gekeken dan sec het financieel resultaat van een op zich losstaand project;
- er voldoende schuifruimte ter beschikking is voor bedrijven om elders eventueel hun activiteiten te verrichten
- er middelen beschikbaar worden gesteld voor een eventuele financiële onrendabele top van een project
- op momenten snel gehandeld kan worden binnen daartoe wellicht in eerste instantie grove (financiële) kaders.

Voor bovenstaande is een rol weggelegd voor OML, de betreffende gemeente, de aandeelhouders van OML en de provincie Limburg maar zeker ook de ondernemers in een gebied.



Herstructurering Maasgouw

Ten behoeve van de werkzaamheden herstructurering Maasgouw hebben de gemeente Maasgouw en OML de eerder gesloten Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor het jaar 2016 verlengd. Dit zonder de voormalige partner LHB, omdat de provincie haar strategie en uitvoering van herstructurering eind 2015 heeft veranderd. De LHB heeft hier geen rol meer in. De provincie heeft wel te kennen gegeven dat gemeenten nu rechtstreeks met haar in overleg kunnen treden over een mogelijke bijdrage in concrete herstructureringsprojecten.

In 2016 hebben de werkzaamheden van OML zich vooral toegespitst op de ondersteuning van de gemeente Maasgouw in het kader van de herontwikkeling van de Nautische Boulevard in Wessem. Samen met de gemeente Maasgouw heeft OML een eerste exploitatie opzet gemaakt om de haalbaarheid van de herontwikkeling te toetsten, de onderhandeling met een aantal ondernemers ondersteund en mogelijkheden en kansen in beeld gebracht. OML heeft ook een acquisitieplan opgesteld voor het binnenhalen van nieuwe bedrijvigheid die het beoogde concept van de 'one-stop-service voor de watersport' kunnen versterken. Daarnaast zijn wij in gesprek met zittende ondernemers over hun toekomstige rol in deze ontwikkeling.

Om de herontwikkeling van de Nautische Boulevard daadwerkelijk van start te laten gaan is het belangrijk dat in het jaar 2017 een aantal concrete stappen worden gezet. Zo zullen er mogelijk posities zeker moeten worden gesteld om gewenste verschuivingen te faciliteren binnen het gebied. OML wil hier vanuit haar kennis, kunde en ervaring een leidende rol in spelen en zal hiertoe medio 2017 een voorstel indienen bij haar aandeelhouders.

Dienstverleningsovereenkomsten (DVO)

Algemeen:

Voor het verslagjaar heeft OML Dienstverleningsovereenkomsten (DVO's) afgesloten met de gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Roermond, gebaseerd op inhoud en vertaald in uren (totaal 1.375 uur dienstverlening op jaarbasis). Met de gemeente Echt-Susteren is geen DVO afgesloten. Periodiek worden zowel ambtelijk als bestuurlijk de DVO's op inhoud en op urenverantwoording besproken.

Daarnaast hebben alle aandeelhoudende gemeenten afgesproken dat OML separaat van de afgesloten DVO's voor 2016 door de gemeente wordt ingehuurd ten behoeve van de ondersteuning van de SML-activiteiten.

De overeengekomen en daadwerkelijk gerealiseerde uren dienstverlening (DVO's plus inzet SML) over 2016 is in onderstaande tabel weergegeven.

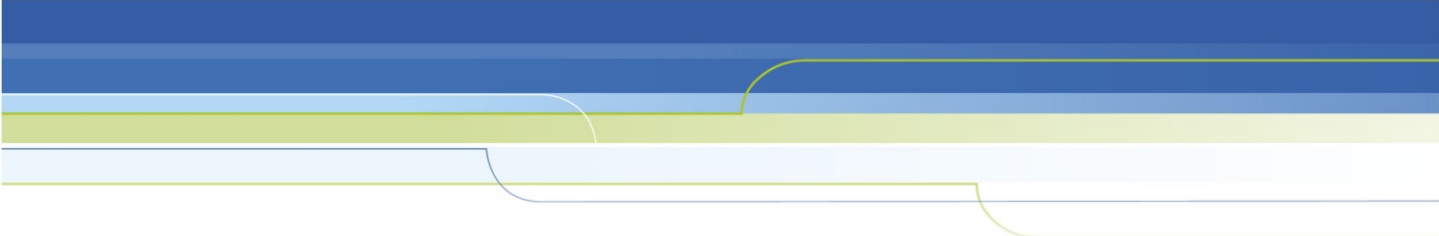
Gemeente	Overeengekomen uren	Gerealiseerde uren	Verschil
Roerdalen	165	85	-/- 80
Maasgouw	115	144	+/+ 29
Leudal	240	155	-/- 85
Roermond	915	788	-/- 127
Echt-Susteren	15	24	+/+9
Totaal	1.450	1.196	-/- 254

De aandeelhoudende gemeenten hebben in 2016 afgesproken om de komende 3 jaren gegarandeerd 1.430 uren dienstverlening van OML af te nemen en te betalen. Dit geeft voldoende financiële zekerheid voor OML om de dienstverleningsactiviteiten de komende jaren te kunnen blijven uitvoeren.

Per gemeente:

Leudal

In het verslagjaar heeft OML diverse werkzaamheden op het gebied van regionale dienstverlening, accountmanagement en parkbeheer voor Leudal uitgevoerd. De ondersteuning van OML bij het Werkveld Energie en Economisch beleid, als onderdeel van de regionale dienstverlening, is voor alle aandeelhoudende gemeenten gelijkelijk verdeeld. Op het gebied van accountmanagement heeft OML diverse succesvolle bedrijfsbezoeken van het college van B&W mogen organiseren en begeleiden. De ondersteuning bij omvangrijke en complexe bedrijfscontacten, waarbij de gemeente OML wilde inschakelen, is echter in de praktijk niet van de grond gekomen. Op het gebied van parkbeheer is OML de trekker geweest van het eerste jaar van het traject Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVO-B) bij de



Bedrijvenvereniging Leudal Centraal. Daarnaast is in overleg met de Bedrijvenvereniging Haelen en de gemeente de certificering KVO-B van het bedrijventerrein in Haelen opgestart. OML maakt daarbij gebruik van de kennis opgedaan bij het eerdere KVO-traject bij de Bedrijvenvereniging Leudal Centraal, alsook van de kennis opgedaan als participant bij de diverse KVO-B trajecten op de bedrijventerreinen in Roermond. In 2017 zal dit voor Haelen moeten leiden tot een certificering KVO-B.

OML had op verzoek van Leudal ook voorstellen gedaan voor de marketing en verkoop van de gemeentelijke bedrijfskavels op de diverse bedrijventerreinen. De gemeente heeft daar echter geen gebruik van gemaakt.

Maasgouw

In Maasgouw is door de gemeente en OML de focus gelegd op de inzet van de dienstverlening van OML voor de Nautische Boulevard. De regionale dienstverlening, accountmanagement en parkbeheer gaven ruimte aan de door zowel gemeente als OML gewenste verdiepingsslag voor de Nautische Boulevard. De als overige dienstverlening ingebrachte activiteiten ten behoeve van de Nautische Boulevard via een inzet van uren (in de vorm van kennis en menskracht) hebben bijgedragen aan de gewenste focus op de Nautische Boulevard, tot en met het opzetten van businesscases om waar mogelijk schuifruimte ten gunste van nautische bedrijvigheid in het gebied te realiseren.

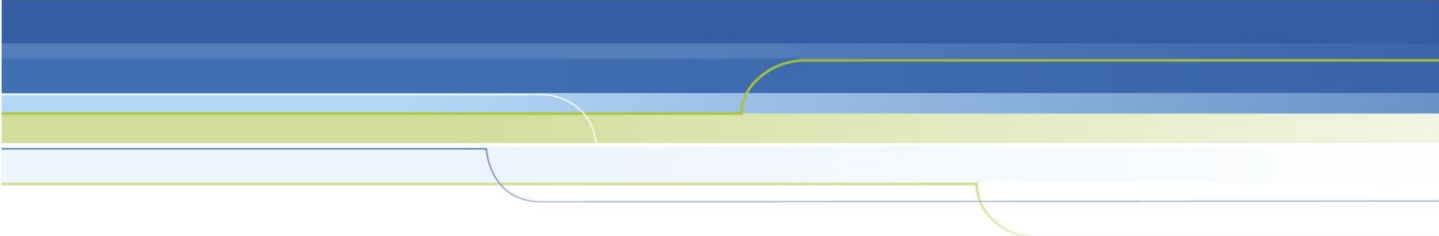
Roerdalen

Voor de beoogde werkzaamheden op het gebied van accountmanagement en overige dienstverlening hebben Roerdalen en OML de doelstellingen van 2016 in onvoldoende mate gehaald. Met name bij het onderdeel overige dienstverlening zou OML haar bij de BIZ Roerdalen (bedrijventerrein Stationsweg) opgedane kennis in kunnen zetten om ook op de andere terreinen in Roerdalen BIZzen op te richten. Bottom up bleek hiervoor echter onvoldoende draagvlak bij ondernemers te bestaan.

Roermond

De ureninzet 2016 is voor Roermond achtergebleven op hetgeen in de DVO was vastgelegd. Voor een groot gedeelte is dit te verklaren door het achterblijven van de werkzaamheden voor Roermond op basis van economische opdrachten

Positief was dat Roermond het belang van de rol van OML bij het netwerk Samenwerking Midden-Limburg (SML) ook in 2016 heeft onderkend en wederom naar de andere deelnemende gemeenten het voortouw genomen heeft door OML



haar rol bij het Werkveld Energie & Economisch Beleid (Werkveld EEB) te laten vervullen.

Parkbeheer en beheermatige activiteiten

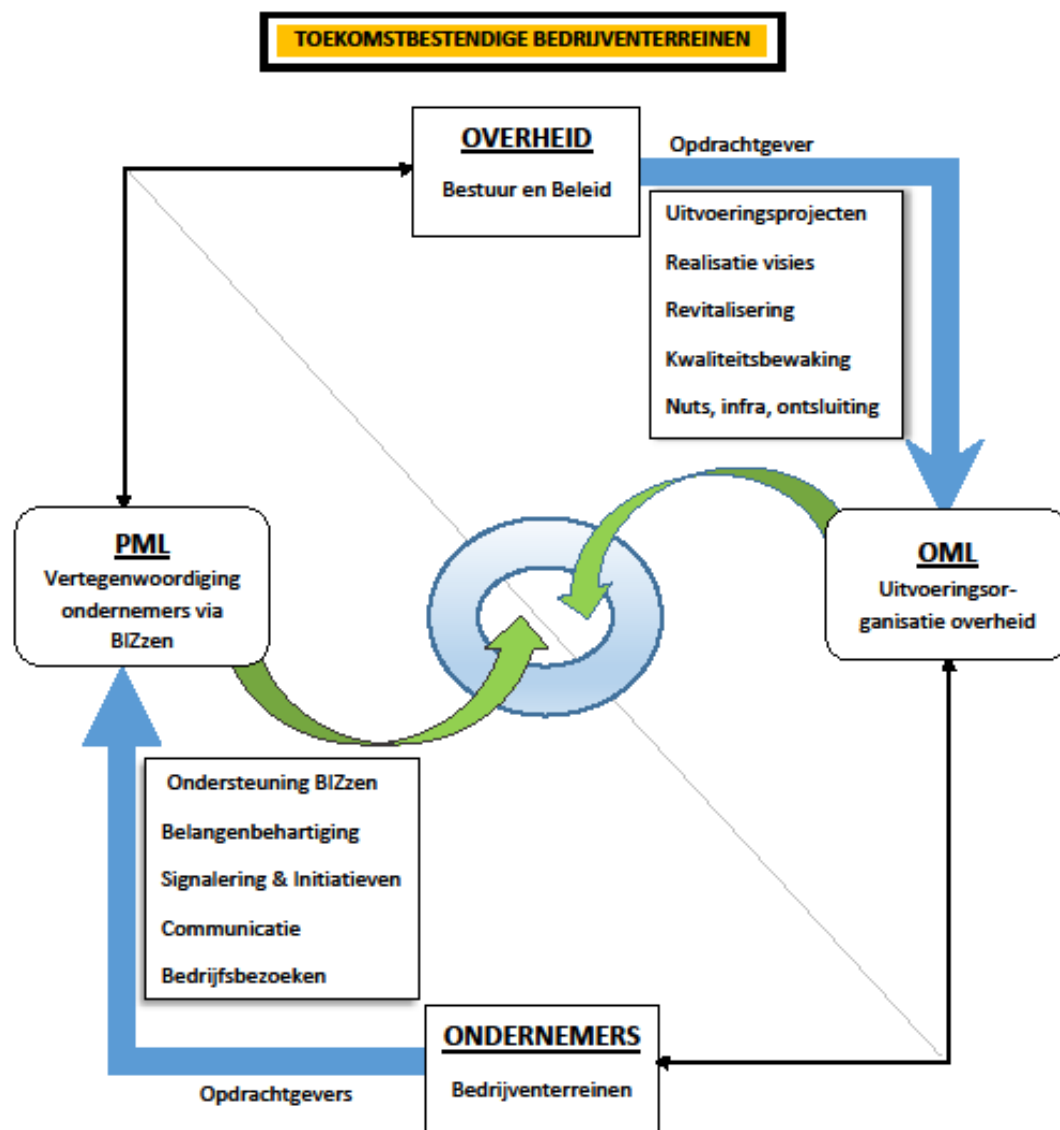
Ook in 2016 was OML adviseur bij de bedrijvenverenigingen / BIZ-stichtingen in het werkgebied van de Stichting Parkmanagement Midden-Limburg (PML, formeel SPRR). De directeur van OML is qualitate qua actief (penningmeester) in het bestuur van stichting actief.

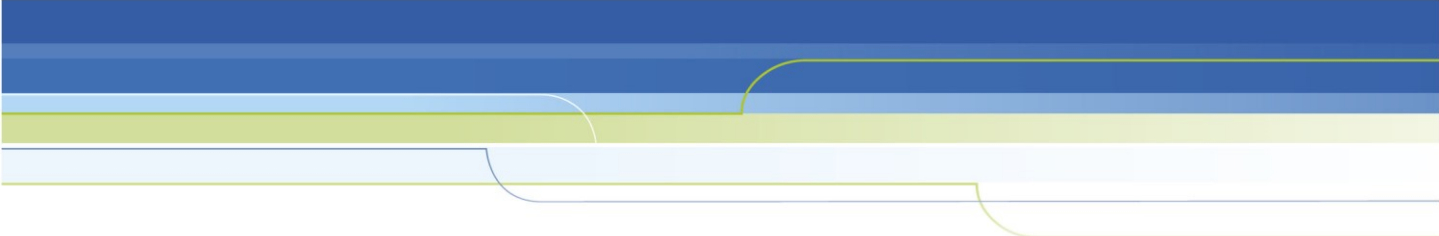
De afgelopen jaren heeft OML gemerkt dat het voor de ondernemers op de bedrijventerrein in Roermond steeds onduidelijker leek te worden welke rol OML en welke rol PML in het parkbeheer op de bedrijventerrein hadden. In 2016 hebben beide organisaties dan ook samen goed overleg gehad over deze rolverdeling en de positie van iedere organisatie hierin. Uit deze gesprekken is duidelijk gebleken dat PML, die vanuit de BIZ'en op de de terreinen wordt ingehuurd, de vertegenwoordiger van de ondernemers is en dat OML in dit kader vooral een vooruitgeschoven post van de gemeente Roermond is. Dit heeft er toe geleid dat besloten is dat OML geen bestuursfunctie binnen PML zal verrichten, maar wel als adviseur voor de stichting ingeschakeld kan worden.

OML en de gemeente Roermond onderzoeken samen hoe nadere invulling kan worden gegeven aan de rol van OML op het gebied van parkbeheer. OML zal hiertoe in 2017 een kwaliteitsscan maken van de bedrijventerreinen en in overleg met PML zo mogelijk verbetervoorstellen/projecten aandragen.

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de positionering van OML en PML te zien is binnen het beheer van de bedrijventerreinen te Roermond. Wellicht dat dit een kader is dat bij de andere deelnemende gemeenten geïmplementeerd kan worden.

ROLLEN PML EN OML BEHEER BEDRIJVENTERREINEN ROERMOND





Economische opdrachten

Dienstverlening (in de vorm van het uitvoeren van economische opdrachten), die aansluit en gebruik maakt van de kennis en know how die bij OML aanwezig is, is in 2015 in een "Productencatalogus OML" opgenomen. Met name bij Roermond maken deze economische opdrachten een substantieel onderdeel uit van de werkzaamheden DVO, maar ook voor Roerdalen, Leudal en in mindere mate Maasgouw wordt op deze basis gewerkt. In de praktijk blijkt het echter vaker voor te komen dat juist werkzaamheden gerelateerd aan economische opdrachten achterblijven of niet (hoeven te) worden uitgevoerd.

Overzicht uitgevoerde economische opdrachten:

Roerdalen:

Vervolgactiviteiten ("after service") oprichting BIZ Roerdalen (opgericht in 2015).

Maasgouw:

Voorstel acquisitie Nautische Boulevard.

Leudal:

Werkzaamheden certificering KVO-B bedrijventerrein Haelen.

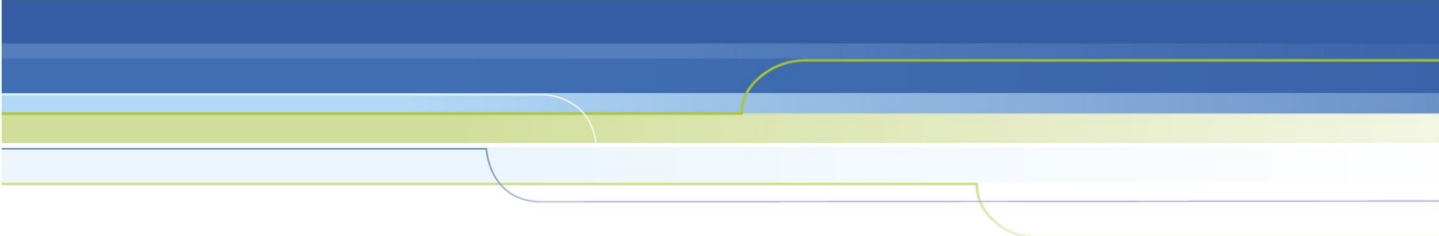
Roermond:

- Werkzaamheden cameraproject Roerstreek.
- Communicatie bedrijven afkoppeling Randweg.
- Onderzoek Keyport breedband bedrijventerreinen.
- Onderzoek Euregionale Propositie Logistiek.
- Verkoop gemeentelijke bedrijfskavels Oosthoven en Swalmen.

Exploitatie gebouwen:

OML heeft het pand aan de Godsweerderstraat 2a/b te Roermond en het voormalige REO kantorencentrum te Roermond in 2016 verkocht. Het gebouw van het voormalige REO Bedrijvencentrum was reeds in 2015 gesloopt. OML heeft een overeenkomst met de WING groep voor de aankoop van de grond ten behoeve van het woningbouwplan "t Parcje".

Al met al heeft OML met de verkoop van het pand aan de Godsweerderstraat 2a/b ultimo verslagjaar geen exploitatiegebouwen meer in bezit.



ORGANISATORISCHE ONTWIKKELINGEN

Formatie en personeel

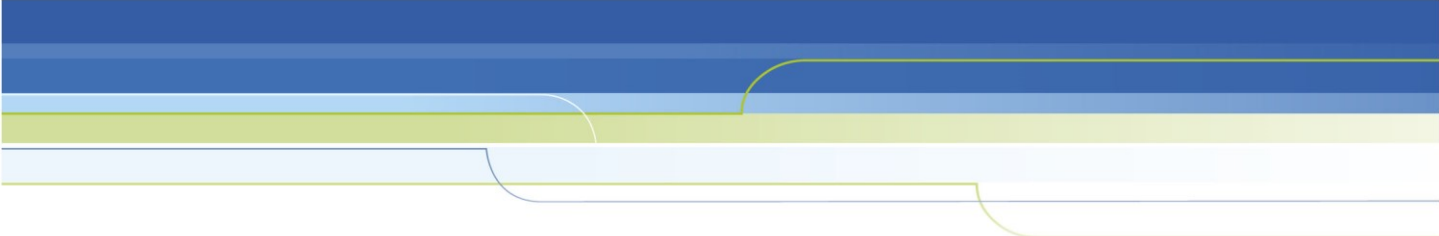
De formatie bedroeg einde verslagjaar 7,3 fte (2015: 7,8 fte). Einde verslagjaar hadden 8 personen binnen die formatie een dienstverband (6 fulltime, 2 parttime), waarvan 5 mannen en 3 vrouwen.

Zoals in het vorig jaarverslag aangegeven hebben de aandeelhouders in 2015 aangegeven het van belang te achten dat de personele bezetting van OML binnen 2 jaar in overeenstemming wordt gebracht met de korte termijn behoefte aan menskracht vanuit de werkvoorraad van OML, en eventueel aanvullende/vervangende capaciteit middels een flexibele schil ingehuurd wordt. De directie heeft in 2016 de consequenties hiervan in beeld gebracht en een concept reorganisatieplan opgesteld. Als gevolg van de ontstane situatie rond de houdbaarheid van de positie van de directeur is het reorganisatieplan vooralsnog nietvastgesteld. Het plan zal in overleg met de aandeelhouders en de RvC al dan niet in gewijzigde vorm in 2017 vastgesteld en uitgevoerd worden.

RISICOPARAGRAAF 2016

Algemeen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van mogelijke risico's in de bedrijfsvoering van OML en maatregelen die zijn ingenomen om een redelijke mate van zekerheid te bereiken dat risico's worden beheerst. Bij het geheel van maatregelen moet in acht genomen worden dat deze geënt zijn op een kleine organisatie met een platte structuur zonder hiërarchische tussenlagen. Daarnaast is van belang om op te merken dat de status van de aandeelhouders als publiekrechtelijke lichamen en hun onderlinge relatie in de regio, een bijzondere factor van betekenis kan zijn voor de gehele bedrijfsvoering van de onderneming.



Risico's bedrijfsvoering strategisch niveau

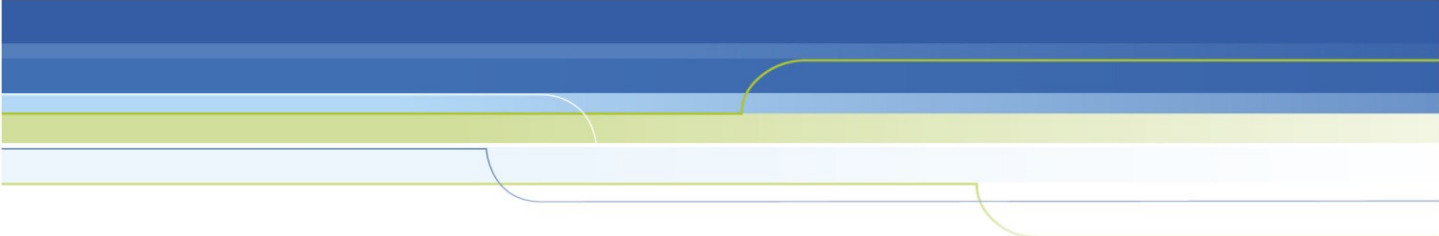
De macro economische ontwikkelingen zijn natuurlijk te allen tijde bepalend voor de wijze waarop OML de gestelde bedrijfsdoelen kan behalen. Naast deze bepalende factor is de bestaande financiering ook van grote impact op de te verwachten bedrijfsresultaten.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen is veelal een proces van gezamenlijke inzet van gemeenten en de ondernemer(s). Waardecreatie en waardevastheid is niet alleen voor de eigenaar van onroerend goed van belang, maar ook voor de ontwikkelaar en dus ook voor OML. Het Provinciaal beleid tot het niet meer toevoegen van nieuwe werklocaties betekent dat ook van de lokale overheid en dus zeker ook van de aandeelhoudende gemeenten hetzelfde verwacht mag worden. Indien er toevoegingen komen van nieuwe werklocaties zal dit ten koste gaan van de marktpositie van OML en daarmee van de uiteindelijke resultaten van OML. In 2015 is binnen SML-verband tussen de Midden-Limburgse gemeenten gestart met de uitwerking van het POL in bestuurlijke afspraken over onder meer hoe om te gaan met de bestaande voorraad bedrijventerreinen en de harde en zachte plannen die bestaan in relatie tot de wens c.q. eis van de provincie te komen tot schaarste door middel van dynamisch voorraadbeheer. In 2016 heeft deze uitwerking nadere vorm en inhoud gekregen. Naar verwachting zal dit traject in 2017 worden afgerond en bestuurlijke instrumenten worden ingezet om het dynamisch voorraadbeheer te implementeren. Hierdoor wordt het risico van de toevoeging van nieuwe werklocaties ten koste van OML lager.

Op 1 februari 2016 is de directie van OML door de aandeelhouders geïnformeerd over de toekomstige rol van OML binnen het economische domein van de Midden-Limburg en in relatie tot onder meer SML en Keyport2020. De aandeelhouders hebben aangegeven dat:

- OML vooralsnog binnen de 3 bestaande pijlers van het bedrijf werkzaam blijft en dat de rol in de toekomst naar verwachting groter zal worden;
- OML gerelateerd aan de werkvoorraad op korte termijn, de komende 2 jaren in personele omvang dient te inkrimpen om daarna eventueel met behulp van een flexibele schil te groeien.

Gelet op de ervaringen in de voortgang van mogelijke herstructureringsprojecten en het feit dat OML de komende jaren over voldoende voorraad gereed product beschikt en er dus geen nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen meer voorzien

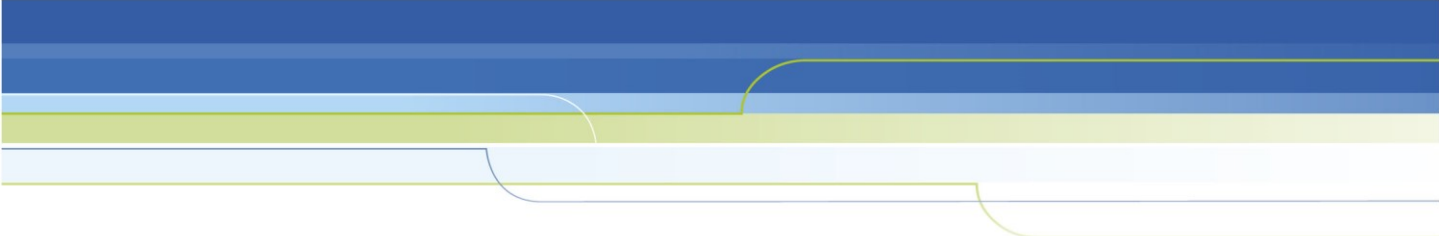


zijn, kan dit concreet betekenen dat OML teruggaat naar een verkooporganisatie met aanverwante dienstverlening. Althans, voor zolang de aandeelhoudende gemeenten de komende jaren bereid blijven voldoende uren dienstverlening van OML af te nemen. Zodra de aandeelhoudende gemeenten niet meer voldoende dienstverlening afnemen, zal deze pijler (activiteit) worden stopgezet.

De directie van OML heeft begrip voor het ingenomen standpunt van de aandeelhouders, maar heeft de aandeelhouders ook gewezen op het risico dat hiermee gepaard gaat: verlies van kennis en ervaring binnen OML en verzwakking van de positie van OML als uitvoerings-organisatie binnen het economisch domein van de aandeelhoudende gemeenten. De tendens lijkt immers dat activiteiten die OML voorheen als vanzelfsprekend binnen dit kader voor de gemeenten uitvoerde, nu of door de gemeenten zelf weer worden gedaan dan wel door organisaties als SML en Keyport2020. Organisaties die rechtstreeks vanuit de politiek worden aangestuurd en daarbij meer rekening moeten houden met de specifieke gemeentelijke belangen dan bij OML het geval is, die voornamelijk vanuit regionaal denken en met een bedrijfseconomische en maatschappelijke insteek, activiteiten uitvoert.

Daar komt bovendien bij dat er een grote uitdaging ligt voor de gemeenten in Midden-Limburg om binnen de aanwezige plannen en structuren het dynamisch voorraadbeheer, zoals beoogd door de provincie, in te bedden en uit te voeren. Juist hier ligt volgens de directie de toegevoegde waarde van OML, waarbij het behoud en de inzet vanuit de drie pijlers van OML een cruciale rol gaat spelen.

Daarnaast is de directie ervan overtuigd dat het bestaansrecht van OML op termijn is gelegen in de samensmelting met andere organisaties en instanties (zoals bijvoorbeeld Keyport2020) die binnen het economisch domein van Midden-Limburg actief zijn. Op deze wijze kunnen de krachten gebundeld worden, ontstaat meer duidelijkheid voor het bedrijfsleven bij wie men voor wat moet zijn en is een verantwoorde bedrijfsvoering mogelijk.



Risico's bedrijfsvoering tactisch niveau

Positie OML als regionale ontwikkelingsmaatschappij

In 2016 is er veel onduidelijkheid ontstaan over de positie van OML als de ontwikkelingsmaatschappij van de vijf deelnemende gemeenten.

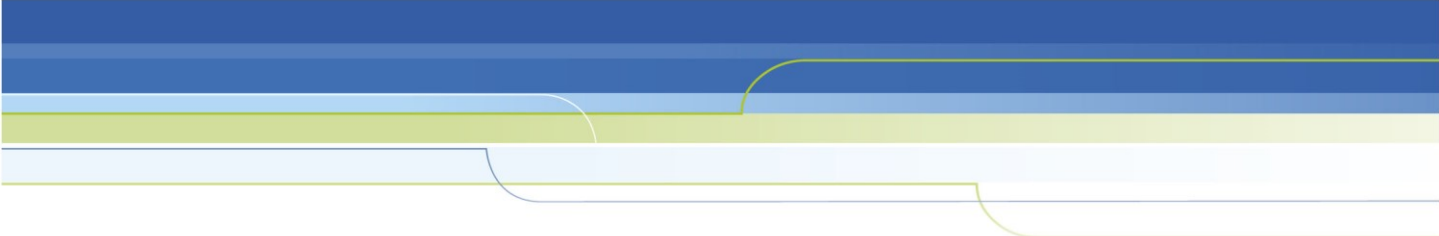
Ten eerste hebben de aandeelhouders vanuit SML verband signalen naar buiten gebracht dat zij zich beraden over de rol, positie en onderlinge samenhang van de verschillende uitvoeringsorganisaties op het gebied van de economische ontwikkeling van Midden-Limburg. Concreet zouden de gemeenten de rolverdeling tussen SML, Keyport en OML verduidelijken en waar nodig samenvoegen. Dit is helaas nog niet gebeurd, wel hebben de aandeelhouders een voorschot genomen met de aanzet op de reorganisatie van OML.

Ten tweede heeft de buitenwereld de verdeeldheid gezien tussen de aandeelhouders van OML aangaande het al dan niet handhaven van de positie van de directeur als boegbeeld van de organisatie. Dit heeft het imago van OML geschaad en heeft in de buitenwereld tot onduidelijkheid geleid wie op een gegeven moment de organisatie aanstuurt en verantwoordelijkheid draagt.

Ten derde hebben de ontwikkelingen rond de herfinanciering van OML, en in het bijzonder de rol die de provincie Limburg hierin heeft gespeeld, voor onduidelijkheid en onrust gezorgd binnen en buiten OML. Wij hebben gedurende deze periode herhaaldelijk aan ondernemers en partners moeten uitleggen wat nu precies de positie van OML is en of OML blijft voortbestaan. Een situatie die ook niet gunstig is tijdens onderhandelingen met potentiële klanten.

Tenslotte hebben bovenstaande zaken ook een grote impact gehad op het personeel van OML en is voor hen de toekomst van het bedrijf alleen maar onduidelijker en onzekerder geworden.

Gelet op bovenstaande is het dan ook zaak dat in 2017 volledige duidelijkheid ontstaat over de rol van OML binnen het economisch domein van de regio, de kwestie rond de directeur wordt afgehandeld en het vraagstuk rond de toekomst en daarmee de herorganisatie van OML wordt afgerond.



Herfinanciering

In het vorige jaarverslag hebben we gemeld dat OML aan de vooravond stond om het bancaire krediet bij de BNG ultimo 31/12/2016 te herfinancieren. Wij zijn verheugd te kunnen melden dat de herfinanciering met behulp van onze aandeelhouders voor de komende 5 jaren is gelukt.

Herorganisatie

Zoals eerder gemeld heeft de directie van OML in 2016 een concept reorganisatieplan opgesteld met als doel dit per 1 januari 2017 uit te gaan voeren. Uitgangspunt hierbij was dat de organisatie in eerste instantie teruggaat naar het model van grondbedrijf +. Hierbij volstaat een organisatie van 4FTE, zodat de komende 2 jaren 5 medewerkers boventallig zouden worden en een andere baan moesten gaan zoeken. Hiervoor zou met iedere medewerker een Van-Werk-Naar-Werk traject worden ingezet, dat maximaal 2 jaar zal duren. Mede gelet op de ontwikkelingen rond de positie van de directeur is het reorganisatieplan niet vastgesteld en nader geconcretiseerd en geïmplementeerd.

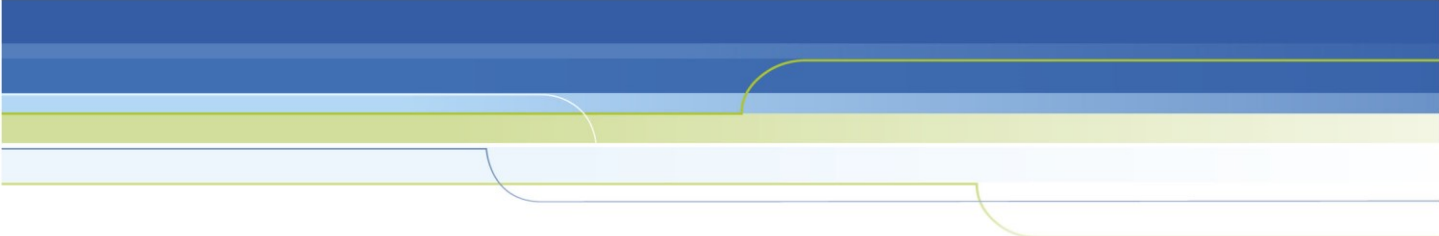
Het jaar 2017 zal in het teken staan van het herorganiseren van OML als totaliteit, waarbij niet alleen naar de personele bezetting van de organisatie wordt gekeken maar ook naar andere zaken als bijvoorbeeld huisvesting en aansturing en de governance structuur van het bedrijf.

Uitgangspunt hierbij is dat OML teruggaat naar haar 'roots' waarbij het uiteindelijk de bedoeling was om de positieve financiële resultaten uit de verkopen van de bedrijfskavels in te zetten voor onder andere herstructureeringsprojecten die wellicht een negatieve exploitatie kennen.

Risico's bedrijfsvoering operationeel niveau

Planning & control

In aard, omvang en tijd uitstippelen van bedrijfsactiviteiten, het monitoren van die activiteiten en het tijdig sturen ervan al naar gelang de omstandigheden, wordt aangeduid met planning en control en is een gangbare strategie om risico's te beheersen. Ten behoeve van planning en control verschijnen periodiek de volgende rapporten:



Ondernemingsplan, jaarplan, jaarverslag en jaarrekening, kwartaalrapportages, projectplannen met revisierapporten op kwartaalbasis en tot slot een maandelijks liquiditeitsoverzicht.

Standaardisatie van processen

In het algemeen kan gesteld worden dat de standaardisatie van bedrijfsprocessen niet alleen tot efficiencyverbetering maar ook tot risicoreductie leidt. OML heeft de afgelopen jaren diverse modellen gebouwd die door meerdere medewerkers gebruikt kunnen worden.

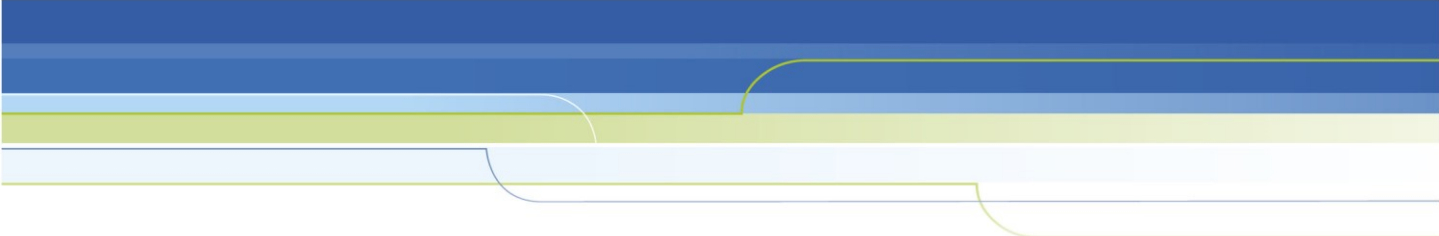
Informatievoorziening

Beschikbaarheid en betrouwbaarheid van relevante gegevens voor bedrijfsprocessen is van groot belang voor risicobeheersing. OML is begin 2015 overgegaan naar "cloud computing" en heeft met ITSN Nederland BV een service level agreement afgesloten voor het beheer, onderhoud en de beveiliging van de computers en data. Van data bestanden wordt dagelijks automatisch een back-up gemaakt en elders opgeslagen. Elke werkplek heeft een toegangsbeveiliging en is geautoriseerd voor bepaalde bestanden. De externe verbindingen zijn beveiligd tegen virussen.

Financiën

Voor het aangaan van verplichtingen, respectievelijk het doen van betalingen, gelden protocollen, die gebaseerd zijn op principes van een adequate administratieve organisatie. Deze worden jaarlijks door de accountant beoordeeld.

In het kader van rente risicomanagement heeft OML, als goed huisvader, regelmatig afstemming met de BNG over de rente ontwikkeling en acties die OML hierin kan ondernemen. De rente staat momenteel al geruime tijd op een zeer laag niveau en er zijn nog geen aanwijzingen geweest dat deze op korte termijn snel zal stijgen. De rente ontwikkeling wordt dagelijks binnen OML gevolgd en er kan snel geschakeld worden met zowel BNG als Montesquieu mocht het opportuun/noodzakelijk zijn om het renterisico af te dekken. Het is immers evident dat minimalisatie van het rente risico een streven van OML is. Rentestijgingen zullen grote impact op het resultaat en vermogen van OML hebben.



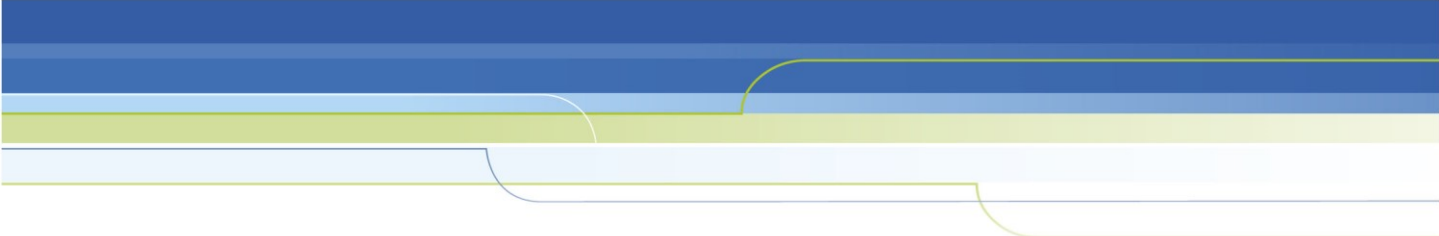
Liquideit op korte en lange termijn

Zoals ieder bedrijf is beheersing van de liquiditeitspositie op korte, middellange en lange termijn van evident belang voor het voortbestaan: "cash is king". Zeker voor een bedrijf als OML dat voor 90% en meer afhankelijk is van de inkomsten die gegeneerd worden uit de verkoop van bedrijventerreinen en ander onroerend goed. OML zal moeten blijven verkopen om, naast benodigde investeringen in bouwrijp maken, voldoende middelen te genereren voor de betaling van de rentelast en de vennootschappelijke lasten. OML dient dit uiteraard binnen het financieringskader van de BNG te doen, rekening houdend met een maximale loan-to-value ratio van 55% en een minimale solvabiliteitseis van 40%. Bovendien wordt van elke verkoop 55% van de gelden gebruikt om leningen af te lossen en de kredietfaciliteit in te perken. Om de liquiditeitspositie op korte termijn te monitoren wordt gewerkt met maandelijks en kwartaalprognoses, waarbij vooral gekeken wordt naar het beheersen debiteuren/crediteuren en de kortlopende verplichtingen en ontvangsten. Op middellange termijn wordt gewerkt met jaarprognoses en voor de langere termijn wordt gewerkt met cashflow prognoses op basis van de projectplannen en de verplichtingen die OML gedurende minimaal 4 jaren heeft.

Op korte en middellange termijn kan OML zich, door het afstemmen van investeringen op de verkopen en het daadwerkelijk blijven verkopen van gronden, binnen de marges van met name de BNG bewegen. Problematischer kan het worden voor wat betreft de aflossingsverplichting van de achtergestelde lening van de Provincie Limburg. OML is volgens de overeenkomst gehouden om vanaf januari 2017 maandelijks, naast de rentebetaling, €250.000 af te lossen op de lening. Daar de aflossingsmogelijkheden voor OML afhankelijk zijn van (vooral grotere) verkopen, die niet via een vast patroon gerealiseerd zullen worden, kan het voorkomen dat OML op enig moment een maandaflossing niet kan voldoen en op een ander moment meerdere aflossingstermijnen tegelijkertijd. Dit is eind 2016 ook met de provincie gecommuniceerd, maar de provincie houdt vast aan de maandtermijnen en heeft de aandeelhouders van OML geïnformeerd dat zij meteen een beroep zal doen op de garantstelling van €1 miljoen, die de aandeelhouders hebben afgegeven, zodra OML op enig moment een rentebetaling of aflossingstermijn niet binnen de afgesproken termijn voldoet.

Waarde onderhanden projecten, gereed product en overig onroerend goed

Op het gebied van de bedrijventerreinontwikkeling heeft OML, als uitvoeringsorganisatie van de aandeelhoudende gemeenten, alleen gronden

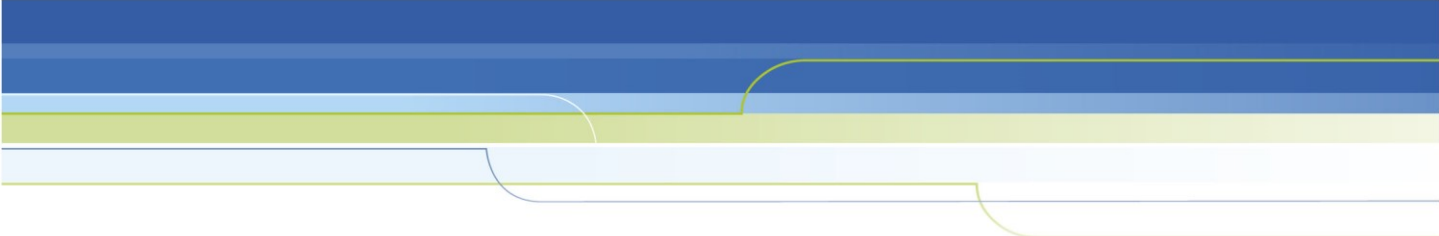


verworven binnen de gebieden waar van overheidswege voorzien werd in nieuwe bedrijventerreinen. Hierdoor heeft OML nu dan ook geen 'last' van speculatieve grondposities die niet meer tot ontwikkeling kunnen komen en afgewaardeerd zouden moeten worden. Bovendien heeft de wijze waarop OML de investeringen in de projecten zoveel mogelijk matcht met de verkopen binnen het gebied, het feit dat het gros van de gronden (exclusief BPML) reeds vele jaren geleden zijn verworven tegen toen nog redelijke verwervingsprijzen en het feit dat OML voorzichtig is in het tussentijds winst nemen op de projecten, er toe geleid dat de huidige boekwaarde van de onderhanden projecten en voorraad gereed product nog voldoende beneden de marktwaarde zijn gebleven om geen afwaardering te hoeven doen. Eind 2014 heeft conform voorwaarden financieringsovereenkomst, een hertaxatie plaatsgevonden van de terreinen in bezit van OML. Uit de hertaxatie is gebleken dat de getaxeerde waarde van de gronden de boekwaarde van de gronden overtreft.

Personeel

Door de geringe omvang is OML qua personele bezetting een kwetsbare organisatie. Bij langere afwezigheid of plotselinge definitieve afwezigheid kunnen op onderdelen continuïteitsproblemen ontstaan. Temeer, daar de organisatie in 2014 is omgevormd naar een functionele/specialistische indeling. In de ondersteunende functie van het secretariaat (0,67 fte) is door de aanstelling van meerdere parttimers de mogelijkheid aanwezig de continuïteit te garanderen ofwel door extra inzet of door het inwerken van vervangers. De functie van administratief medewerker (1 fte) kan onder aansturing van de adjunct-directeur/controller via een uitzendkracht vervangen worden. In de functie van consultant (3,0 fte) wordt door regelmatige informatie-uitwisseling tijdens het stafoverleg zoveel mogelijk gewaarborgd dat medewerkers van elkaar weten welke zaken lopen om in geval van nood in te springen. Bij langere afwezigheid zullen binnen de resterende capaciteiten prioriteiten gesteld moeten worden en kan de inhuur van een externe projectleider soelaas bieden. Ook binnen sales is informatieoverdracht en overdragen van kennis van groot belang. Vanaf 2014 is de salesafdeling uitgebreid, waarbij er door uitval voldoende formatieomvang resteert. Interne vervanging is hierbij dus leidend. Voor de functie van adjunct-directeur/controller en directeur zal in geval van langere afwezigheid een interim-oplossing gekozen worden.

Het personeel van OML heeft de ambtenarenstatus met alle rechten en plichten van dien. Dit betekent ook dat OML eigen risicodragers is in het kader van de WW en de regels volgens de CAR-UWO volgt bij onder andere ontslag.

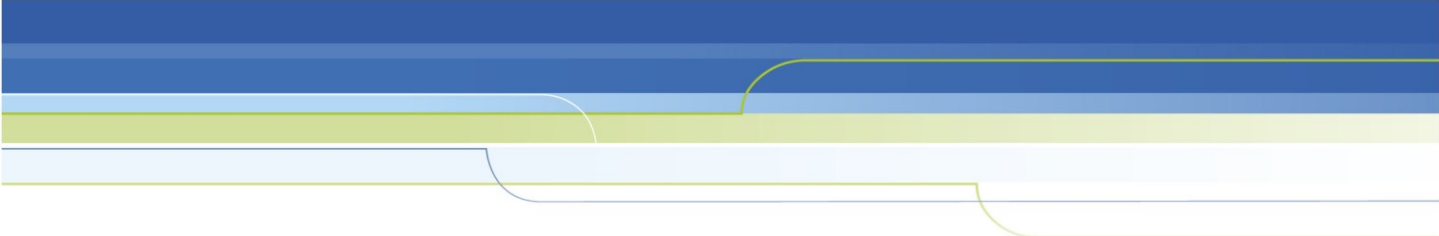


Concrete risicogevalen

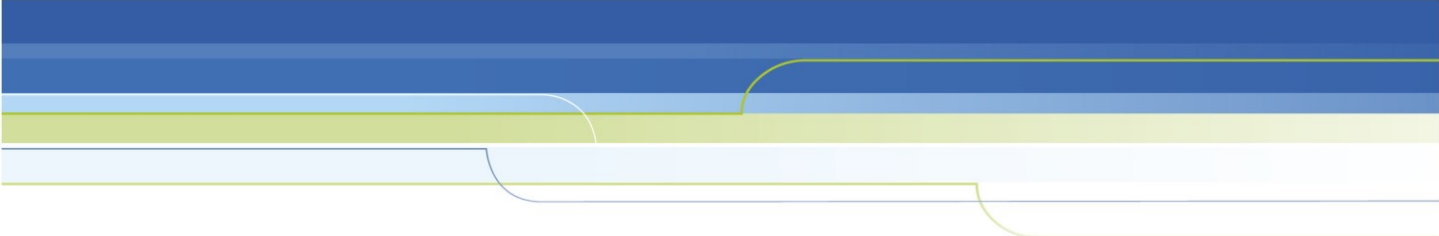
In de afgelopen 3 jaren (2013 tot en met 2015) is in het jaarverslag melding gemaakt van het feit dat bij graafwerkzaamheden tijdens de aanleg van de riolering op Businesspak ML de aanwezige Naftaleiding is geraakt, waardoor een lekkage is ontstaan. De financiële impact van de verontreiniging en sanering zal met de verzekering worden afgewikkeld. Binnen dit werk is OML als opdrachtgever meeverzekerd op de CAR-polis van de hoofdaannemer, die in opdracht van OML het terrein bouwrijp heeft gemaakt. Zowel de advocaat als de verzekeringstussenpersoon van OML geven aan dat zij OML niet verantwoordelijk noch aansprakelijk achten voor enige, door derden, geleden schade. En daar waar OML aansprakelijk is/wordt gesteld, wordt deze claim afgewezen en doorgezet naar de CAR-verzekeraar van eerder genoemde hoofdaannemer.

In 2014 heeft OML een sloopovereenkomst St. Odgerusstraat 3 (Bedrijvencentrum) afgesloten met de projectontwikkelaar die de grond uiterlijk 30 maart 2015 in het kader van een voorgenomen ontwikkeling van OML zou afnemen. De sloopovereenkomst is tegen lumpsum op afkoopbasis afgesloten. Tijdens de werkzaamheden heeft de ontwikkelaar (in casu opdrachtnemer sloop) melding gemaakt dat er grote meerkosten te verwachten zijn. Dit ten gevolge van tegenvallende asbestsanering. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat deze kosten in zijn optiek voor rekening van OML dienen te komen. De directie van OML wijst dit op basis van de overeenkomst van de hand. Er is inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan die het wonen op de locatie mogelijk maakt. In juni 2016 heeft een eerste rechtszitting plaatsgevonden, maar dit heeft niet geleid tot een rechterlijke uitspraak in het dossier. In 2017 volgt een tweede zitting.

In juni 2016 heeft de rechtbank te Rotterdam uitspraak gedaan in de strafzaak tegen de directeur van OML. Laatstgenoemde is door de rechtbank schuldig bevonden voor passieve ambtelijke corruptie, maar heeft geen straf opgelegd gekregen. Deze uitspraak heeft in de tweede helft van 2016 de aandeelhouders aanleiding gegeven om zich te beraden over het al dan niet handhaven van Tilman Schreurs als directeur van OML. Hierbij hebben 2 aandeelhouders aangegeven dat de positie van de directeur onhoudbaar is geworden, hetgeen er uiteindelijk toe heeft geleid dat er momenteel gesprekken worden gevoerd met



de directeur over een voor alle partijen haalbare oplossing. Met het wegvallen van de directeur is een deel van het netwerk waarover OML de beschikking had weggevallen. Daarnaast was Tilman Schreurs, mede vanuit zijn vorige functie als wethouder, in staat om op een hoger niveau, vanuit een helicopterview, te kijken naar de ontwikkeling binnen Midden-Limburg en daarbuiten. Deze kracht is momenteel bij OML (groten)deels weggevallen en zal op korte termijn weer ingevuld moeten worden.

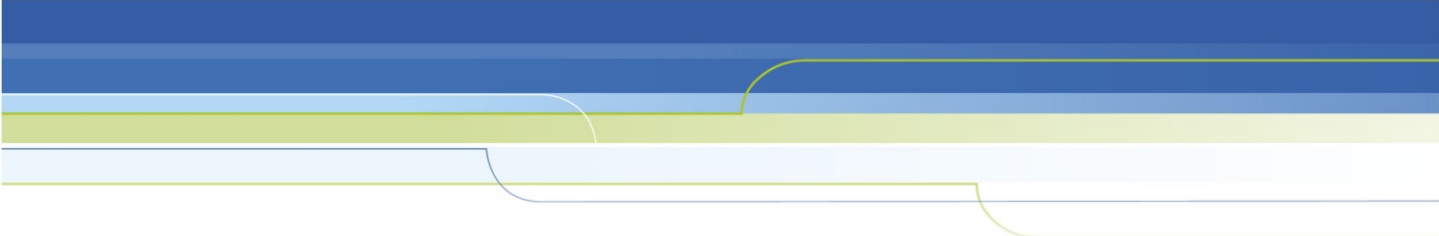


SAMENVATTING VAN BEVINDINGEN ACCOUNTANTSCONTROLE

De jaarrekening 2016 van Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg B.V. is gecontroleerd door de externe accountant van de onderneming. Bij deze jaarrekening is een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De accountant heeft een rapportage uitgebracht aan de directie en de Raad van Commissarissen. In deze rapportage worden de aandachtsgebieden, de uitgevoerde werkzaamheden en de conclusies van de controle beschreven. De kernpunten uit deze rapportage kunnen als volgt worden samengevat:

In 2016 is het in 2015 opgestarte herfinancieringsproces afgerond. Op 25 oktober is met de BNG een continuering van het kredietarrangement overeengekomen voor bepaalde tijd tot 31 december 2021. Dit arrangement bestaat uit een totale kredietfaciliteit van € 20,5 miljoen. De aandeelhouders staan borg voor een totaal van € 6,0 miljoen verdeeld conform het percentage eigendom van de onderneming. Verder is met de BNG een solvabiliteitsratio overeengekomen van minimaal 40% en een loan to value ratio van 55%.

Zoals bovenstaand beschreven is gedurende 2016 het herfinancieringsproces afgewikkeld en daarmee de basis gelegd voor de continuïteit van de onderneming in de komende jaren. Tevens is OML bezig met het opstellen van een reorganisatieplan. Besluitvorming ten aanzien van dit plan dient nog plaats te vinden, de financiële impact van de reorganisatie zal daarvan afhankelijk zijn. Derhalve heeft de directie besloten geen aanvullende voorziening in dit kader te vormen in de jaarrekening 2016. Verder is begin 2017 door de aandeelhouders van OML besloten dat, vanwege het feit dat twee aandeelhouders de positie van de directeur onhoudbaar achten, de heer Schreurs vanwege de ontstane praktisch onwerkbaar situatie niet langer als directielid van OML kan fungeren. De financiële afwikkeling is op dit moment nog onduidelijk en wordt in 2017



verder onderzocht. Derhalve heeft de directie besloten geen aanvullende voorziening te vormen in de jaarrekening 2016.

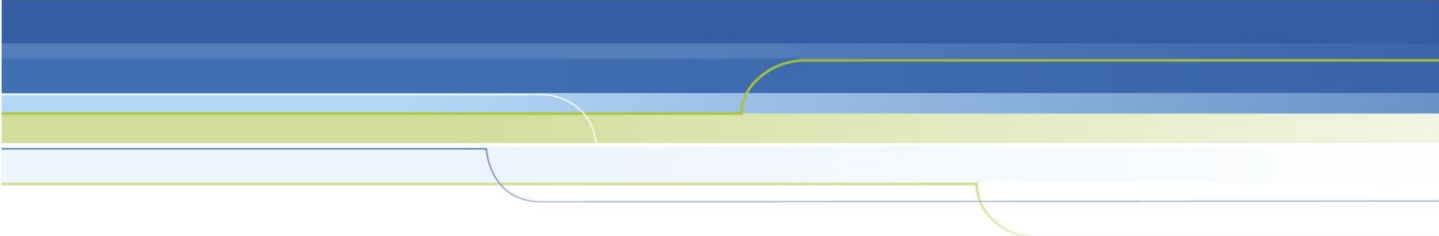
Het verslagjaar 2016 is afgesloten met een negatief resultaat van € 288.000. Dit resultaat is met name een gevolg van beperkte verkopen van kavels (€ 639.000) en de verkopen van onroerend goed (€425.000), ondanks een daling in de bedrijfslasten van €1.939.000. Deze daling in de kosten wordt veroorzaakt door een afname van ontwikkelactiviteiten op onderhanden projecten. Tevens zijn in 2015 kosten vooruit genomen voor uitbesteed werk en andere externe kosten ter gereed making van projecten, via de overlopende passiva (€1.160.000), en de kosten van de voorziening contractuele verplichtingen (€205.000). Hierdoor zijn in 2015 hoge incidentele lasten verantwoord die niet van toepassing zijn in 2016. Begin 2017 heeft een verkoop van ca. 2,4 hectare plaatsgevonden vanuit het onderhanden project BPML. Gezien het feit dat per jaareinde 2016 niet reeds was voldaan aan de criteria voor resultaatneming, zal deze verkoop worden verantwoord in 2017.

Gedurende 2016 hebben er geen verkopen plaatsgevonden op de onderhanden projecten, derhalve is er geen winst genomen op de onderhanden projecten.

Onderhanden projecten en voorraad gereed product worden gewaardeerd tegen verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De directie is van mening dat de opbrengstwaarde van elk van de grondposities in de portefeuille hoger is dan de kostprijs van de betreffende gronden. In samenwerking met de EY vastgoedspecialisten heeft de accountant de waardering van de drie grootste grondposities (BPML, Merum en Oosttangent) beoordeeld en geconstateerd dat de verwachte opbrengstwaarde de kostprijs overstijgt.

Per balansdatum is OML betrokken bij twee lopende juridische kwesties. De eerste heeft betrekking op schade aangericht door een onderaannemer. De tweede heeft betrekking op een claim inzake (onvoorziene) asbestverwijderingskosten. De directie van OML is van mening dat het zeer onwaarschijnlijk is dat één of beide claims zullen leiden tot een uitstroom van middelen. Dit standpunt wordt tevens bevestigd door de huisadvocaat van OML. Derhalve heeft de directie besloten geen voorziening of niet uit de balans blijkenende verplichting in de jaarrekening te verantwoorden.

In de jaarrekening 2016 zijn diverse posten verantwoord waaraan een schattingselement ten grondslag ligt. De voornaamste schatting heeft betrekking op de voorziening voor een verlieslatend contract (€ 172.500). De voorziening voor verlieslatend contract komt voort uit de inkoopverplichting van een terrein dat afgenomen dient te worden van de gemeente Maasgouw. Als gevolg van



besluitvorming van de Provincie Limburg ten aanzien van LHB, en de impact daarvan op de samenwerking tussen LHB en OML, verwacht OML dat de te realiseren opbrengstwaarde lager ligt dan de kostprijs van het terrein. Verder is op dit moment onduidelijkheid over de financiële consequenties van het vertrek van de heer Schreurs. Momenteel is onvoldoende informatie beschikbaar om de toekomstige uitstroom van middelen betrouwbaar in te schatten. Derhalve heeft de onderneming geen voorziening gevormd in de jaarrekening 2016, maar dit feit toegelicht in de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Als gevolg van de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen is OML met ingang van boekjaar 2016 Vpb-plichtig geworden. In dit kader heeft OML een fiscale openingsbalans opgesteld, op basis waarvan het (voorlopige) fiscale resultaat 2016 is bepaald. Evenals het commerciële resultaat is het fiscale resultaat over het verslagjaar naar verwachting negatief, als gevolg waarvan OML geen belasting zal hoeven afdragen. De definitieve fiscale positie ultimo 2016 zal afhankelijk zijn van de nog te ontvangen terugkoppeling van de Belastingdienst. Een eventuele afwijkende fiscale openingsbalans zal naar verwachting een beperkte impact hebben op de jaarrekening 2016. De onzekerheid ten aanzien van de fiscale positie is toereikend toegelicht in de jaarrekening.

De jaarrekening is opgesteld op basis van een continuïteitsveronderstelling. Op basis van de recente continuïtering van het kredietarrangement met de BNG acht de accountant het hanteren van deze veronderstelling gepast in het kader van het opmaken van de jaarrekening 2016. Belangrijk uitgangspunt in dit kader is dat in het komende jaar geen (gedwongen) aflossing op de financiering van de Provincie dient plaats te vinden, op basis van het feit dat dit een achtergestelde lening betreft en de aandeelhouders zich gezamenlijk garant hebben gesteld jegens de Provincie voor een bedrag van € 1 miljoen. In het kader van de continuïteit van de onderneming benadrukt de accountant het belang van de toekomstige verkopen van kavels om te kunnen voldoen aan de kortlopende schulden en aflossingsverplichtingen.

De administratieve organisatie en interne beheersing van OML is in 2016 wederom van goede kwaliteit gebleken. De accountant heeft vastgesteld dat de opzet van het betalingsproces in 2016 is gewijzigd en het mandaat ter autorisatie van de betalingen is overgedragen aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Binnen de organisatie zijn voldoende procedures aanwezig waarvan de accountant gebruik kunnen maken in het kader van de jaarrekeningcontrole.

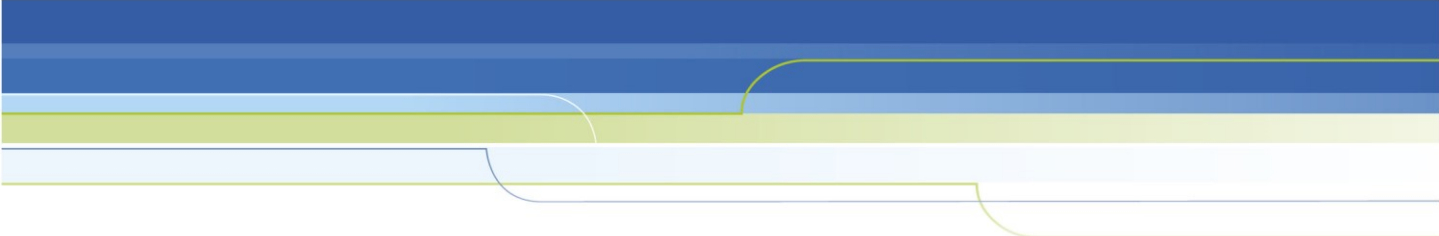
SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

1e lid van de Raad van Commissarissen (Voorzitter)

Naam : LJ Urlings
Geslacht : man
Leeftijd : 64
Nationaliteit : Nederlandse
Tijdstip 1e benoeming : 4 juli 2012
Tijdstip 2^e benoeming : 22 juni 2016
Lopende termijn : 4 juli 2020
Beroep : Consultant-adviseur MKB/ midcorp-
bedrijven/familiebedrijven
Hoofdfunctie : Financial Services
Nevenfuncties : Diverse commissariaten in publieke sector
De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.

2e lid van de Raad van Commissarissen

Naam : J.C.G.J. Smulders
Geslacht : man
Leeftijd : 67
Nationaliteit : Nederlandse
Tijdstip 1e benoeming : 25 juni 2013
Lopende termijn : 25 juni 2017
Beroep : n.v.t.
Hoofdfunctie : n.v.t.
Nevenfuncties : n.v.t.
De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.



3e Lid van de Raad van Commissarissen

Naam	: J.H. Cox
Geslacht	: man
Leeftijd	: 63
Nationaliteit	: Nederlandse
Tijdstip 1e benoeming	: 1 september 2014
Lopende termijn	: 1 september 2018
Beroep	: Werktuigbouwkundige
Hoofdfunctie	: Managing Director Smurfit Kappa Roermond Papier
Nevenfuncties	: Bestuurs- en commissielid van diverse (publieke) instanties

De commissaris is onafhankelijk in de zin van artikel 3.14 en 3.15 van de Governance Code.