



PROVINCIE ■■ UTRECHT

Statenvoorstel

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Koersbijstelling en tweede tranche middelen Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU)
Datum	16-09-2025
Documentnummer	UTSP-852987353-50236
Van	Toon Verschuren; Carmen Perez Garcia
Telefoonnummer	06-36144376; 06-42526784
E-mailadres	Toon.verschuren@provincie-utrecht.nl ; carmen.perez@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	ECO
Portefeuillehouder	Van Schie, Bakker
Bijlagen	1. GEHEIM: Actualisatie begroting zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerreinen Provincie Utrecht (Metafoor), juni 2025 (incl. 6 bijlagen). 2. GEHEIM: Memo onderbouwing 2^e tranche (NV OMU), augustus 2025. 3. NV OMU Reactie evaluatie Ecorys (NV OMU), mei 2025. 4. Overzicht resultaten consultatie regio's en gemeenten.

Gevraagde besluiten:

1. Vast te houden aan de bestaande ruimtelijke intensiveringsopgave van de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) zoals opgenomen in het Statenvoorstel uit 2021 "[Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen](#)", te weten:
 - A. het accommoderen van 20-30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen (ca. 85 hectare) door intensivering van vierkante meters werkvloeroppervlakte op de bestaande terreinen.
2. NV OMU opdragen om onderstaande koersbijstellingen en de koersbijstelling uit beslispunt 3 en 5 door te voeren in het Uitvoeringskader, waarin o.a. strategie, beleidsdoelstellingen en uitvoeringsaspecten zijn opgenomen, te weten:
 - A. in de werkwijze van de NV OMU voor intensivering en verduurzaming meer nadruk te leggen op een gebiedsgerichte aanpak in aanvulling op een kavelgerichte aanpak;
 - B. de activiteiten in het Transformatiefonds van NV OMU niet mogen leiden tot verlies van waardevolle of goed functionerende bedrijventerreinen/bedrijfsruimte, om te voorkomen dat het Transformatiefonds contraproductief werkt ten opzichte van de Herstructureringsfondsen;
 - C. het concretiseren van de verduurzamingsopgave voor NV OMU door drie doelstellingen toe te voegen op het portefeuilleniveau Herstructureringsfondsen (van afgeronde projecten), aansluitend op de bestaande monitoring door NV OMU:
 - i. het gemiddelde energielabel van de nieuwe bedrijfsruimte(n) op portefeuilleniveau is minimaal energielabel A.
 - ii. het gemiddelde aandeel groenblauw per terreinoppervlakte is op portefeuilleniveau minimaal 10%.
 - iii. het gemiddelde aandeel van hergebruikte bouwmaterialen op de bruto vloeroppervlakte van de nieuwe bedrijfsruimte(n) is op portefeuilleniveau minimaal 25%.
 - D. *In de werkzaamheden van NV OMU rekening te houden met de noodzaak van netbewuste intensivering en verduurzaming.*
3. De gereserveerde middelen (opgenomen als stelpost in de kadernota 2026-2029) in de vorm van een tweede tranche van € 30 miljoen beschikbaar te stellen aan NV OMU, met definitieve besluitvorming bij de begroting 2026, onder dezelfde voorwaarden als in het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te weten:
 - A. gericht op het vergroten van het benodigde investeringsvermogen in de Herstructureringsfondsen van NV OMU;
 - B. ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een maximumbedrag van € 9 miljoen op de € 30 miljoen aan middelen uit deze tweede tranche;
 - C. de middelen uit de tweede tranche zijn voor € 21 miljoen revolverend (uitgangspunt 70% revolverend op portefeuilleniveau) en hebben een waarde in vastgoed.
4. NV OMU op een vergelijkbare manier te financieren als bij de eerste tranche, te weten:
 - A. door middel van een aanvullende agiostorting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van NV OMU, die zal worden overgemaakt per aankoop;
 - B. bij iedere storting, ter waarde van 30% van het te storten bedrag, middelen te doteren aan de 'Reserve risico's financiële instrumenten', ter afdekking van onrendabele investeringen door NV OMU;
 - C. bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen NV OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de 'Reserve risico's financiële instrumenten'.
5. De uitvoeringstermijn van de intensiverings- en verduurzamingsopgaven uit het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te verlengen van 10-15 jaar naar 15-20 jaar.
6. Vier jaar na de beschikbaarheid van een tweede tranche aan middelen voor de NV OMU (eerste half jaar 2029) de aanpak van intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen te evalueren, met

daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende (oftewel derde) tranche van financiering van het belegd vermogen of te stoppen.

Aanleiding:

Sinds de oprichting in 2011 werkt de NV OMU aan de herstructurering van bestaande werklocaties. Vanaf 2016 is hier de transformatie van bestaande werklocaties aan toegevoegd. Dit beslaat met name het weghalen van disfunctionele en langdurig leegstaande kantoorgebouwen uit de markt en transformeren naar andere functies. Op 22 september 2021 is met het Statenvoorstel "[Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen](#)" (hierna: statenvoorstel uit 2021) besloten het takenpakket van de NV OMU uit te breiden met een aanvullende rol als uitvoeringsorganisatie voor het intensiveren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Hiertoe is besloten in het kader van de provinciale ambitie de bestaande ruimte op werklocaties beter te benutten en het doel om 20-30% van de (toenmalige) ruimtebehoefte te realiseren door de intensivering van bestaande terreinen (wat neerkomt op ca. 85 netto hectare). De intensiveringopgave van 85 hectare zal deels door NV OMU en deels door de markt opgepakt worden. Naar aanleiding van het statenvoorstel uit 2021 zijn de activiteiten van de NV OMU en de financiële middelen voor transformatie en herstructurering sinds 2023 gescheiden in drie fondsen: het Transformatiefonds, Herstructureringsfonds A en Herstructureringsfonds B. De oorspronkelijke middelen van NV OMU werden in het Transformatiefonds geplaatst en het aanvullende kapitaal verkregen door het statenvoorstel werd ondergebracht in de herstructureringsfondsen. Het onderscheid tussen de activiteiten in Herstructureringsfonds A en B is gemaakt om administratieve redenen in verband met de staatssteunmelding bij de Europese Commissie. In dit statenvoorstel zullen de fondsen gezamenlijk worden benoemd als de herstructureringsfondsen.

Evaluatie, actualisatie en consultatie

In het statenvoorstel uit 2021 is ook opgenomen om na ruim drie jaar (eerste helft 2025) de aanpak te evalueren met daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende tranche van financiering van het belegd vermogen in de herstructureringsfondsen. Tegen de achtergrond van dit besluit, heeft de provincie Utrecht een evaluatie laten uitvoeren door onderzoeksbureau Ecorys naar de (tot nu toe) behaalde inhoudelijke en financiële resultaten van de activiteiten uit de herstructureringsfondsen, met een doorkijk naar het Transformatiefonds. De resultaten van deze evaluatie zijn in de Statenbrief "[Resultaten evaluatie Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht N.V.](#)" van 3 juni 2025 en tijdens een infosessie/statenbezoek op 7 mei met u gedeeld. In de statenbrief is ook dit statenvoorstel over een eventuele koerswijziging en vergroting van het investeringsvermogen aangekondigd.

De procedure bij de Europese Commissie voor het melden van staatssteun is beëindigd. De uitkomst is dat de Europese Commissie ambtelijk heeft beoordeeld dat er geen sprake is van staatssteun, indien NV OMU aan bepaalde voorwaarden voldoet. Dit betekent dat NV OMU in principe de door haar gewenste activiteiten kan (blijven) uitvoeren, waarbij een aantal waarborgen moet worden gesteld om aan de voorwaarden te voldoen. Separaat aan dit voorstel wordt er een statenbrief gestuurd om u te informeren over het doorlopen meldingsproces en genoemde benodigde waarborgen.

De resultaten van de evaluatie, de actualisatie van het benodigde investeringsvermogen, het afsluiten van de procedure bij de Europese Commissie en de consultatie van NV OMU en gemeenten, zijn de bouwstenen om u te vragen grotendeels de koers van de NV OMU te behouden, aan te geven waar deze moet worden bijgesteld, en de benodigde volgende tranche aan middelen beschikbaar te stellen.

Belang:

Bedrijventerreinen vormen het motorblok van onze regionale economie. Circa 165 bedrijventerreinen beslaan op dit moment circa 2% van de totale oppervlakte van de provincie Utrecht. Op die bedrijventerreinen zijn ongeveer 16.000 bedrijven gevestigd en 175.000 banen. Dat is 9% van het totale aantal bedrijven en een kwart van de totale werkgelegenheid. Daarnaast is circa 24% van de financiële toegevoegde waarde van de Utrechtse economie afkomstig van bedrijven op bedrijventerreinen. Daar tegenover is circa 22% van de bedrijventerreinen verouderd. Ook is er een grote behoefte aan uitbreiding: tot en met 2030 bedraagt de

uitbreidingsvraag 100 – 240 hectare netto, tot 2040 komt daar 85-190 hectare netto bij (Behoefteraming Bedrijventerreinen Provincie Utrecht, 2023).

Een van de provinciale doelen is het borgen van voldoende bedrijventerreinen van voldoende kwaliteit. Voor een gezond vestigingsklimaat en economische ontwikkeling is een evenwicht tussen vraag en aanbod van werklocaties een belangrijke voorwaarde. Vanwege de schaarse ruimte in de provincie en de behoefte naar ruimte voor allerlei verschillende functies, wil de provincie in de eerste plaats inzetten op een betere benutting van bestaande bedrijventerreinen, aangevuld met mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen. In het PPWW proberen we in de programmeringsruimte voor regio's en gemeenten die balans tussen ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen en ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen te behouden. Ook staan bedrijventerreinen bij uitstek voor een grote verduurzamingsopgave, terwijl ze tevens een belangrijke rol spelen in het behalen van doelstellingen voor circulariteit, klimaatadaptatie, energietransitie, netcongestie en gezondheid.

De recent uitgevoerde evaluatie heeft uitgewezen dat de inzet van NV OMU op het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen doorgang moet vinden, maar dat voor het behalen van de beoogde resultaten meer middelen en tijd nodig zijn:

- De **urgentie** voor intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen is onverminderd groot en neemt zelfs toe. De meest actuele behoefteraming van de provincie Utrecht toont aan dat de kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte verder is toegenomen. De afspraken (85 ha. ruimtewinst op bestaande terreinen, gebaseerd op 20-30% van de oude geraamde ruimtebehoefte van 336 hectare) die gemaakt zijn met NV OMU, zijn een ondergrens geworden van de ambitie van de provincie Utrecht (85 ha. is nu nog 20% van de nieuwe geraamde ruimtebehoefte van 424 hectare).
- Het **terugontvangen van de middelen** vanuit verkoop en het hiermee bereiken van daadwerkelijke resultaten kost meer tijd dan verwacht. In de tussentijd kan de NV OMU zich zonder nieuwe middelen niet committeren aan nieuwe (grootschalige) projecten. Dit zorgt ervoor dat de voortgang op deze intensiverings- en verduurzamingsopgaven over de gehele periode, zonder extra financiële impuls, waarschijnlijk achter zullen blijven.
- De huidige financiële middelen uit de eerste tranche voor de herstructureringsfondsen zijn, zoals in lijn het statenvoorstel uit 2021, niet toereikend. Voor het realiseren van 85 hectare ruimtewinst is **aanvullende financiering** nodig. In het statenvoorstel uit 2021 is berekend en vastgelegd dat het behalen van de gehele intensiveringsopgave een investeringsvermogen behoeft van € 109 miljoen.
- Er is een **groot draagvlak** voor de activiteiten van de NV OMU bij gemeenten. Ze zijn tevreden over zowel de financierings- als adviseringsrol. Er is behoefte om deze laatste structureel en intensiever in te zetten, waarbij de aspecten van kennisdeling en samenwerking worden verstevigd. Zowel de gemeente Utrecht als De Bilt hebben samen met NV OMU geïnvesteerd in een project.

In 2021 bent u betrokken geweest bij de uitbreiding van het takenpakket van de NV OMU voor de intensiverings- en verduurzamingsopgave en het ter beschikking stellen van financiering voor deze nieuwe herstructureringsactiviteiten. In dit statenvoorstel wordt u gevraagd om te besluiten over bijstelling of behoud van de koers van NV OMU en de inzet van een tweede tranche met middelen.

Juridische en andere relevante kaders:

- Artikel 193 Provinciewet.
- Statenvoorstel "[Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen](#)", zie aanleiding
- [Statenbrief Evaluatie Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht NV](#), zie aanleiding
- Kader Provinciaal Programma Wonen-Werken.
- Kadernota 2026-2029
- Statenbrief Staatssteun NV OMU
- Op basis van artikel 5.1, eerste en tweede lid, Wet open overheid (Woo) en artikel 84 Provinciewet zijn bijlage 1 en 2 geheim. Hiertoe is besloten omdat het economisch belang van de provincie en NV OMU geschaad wordt als de financieel-economische gegevens uit bijlage 1 en 2 openbaar worden. Dit kan mogelijk een ongewenst, prijsopdrijvend effect hebben.

Vanuit Economie is het voornemen om een beleidsprogramma op te stellen onder de omgevingsvisie. Er zijn nu verschillende kaderstellende statenvoorstellen met afzonderlijke bestuurlijke besluitvorming en

verantwoording. De wens bestaat om te gaan werken met één overkoepeld programma dat een breed en samenhangend beeld geeft van alle provinciale activiteiten op het gebied van Economie. Dit statenvoorstel is tevens kaderstellend voor het beoogde programma Economie en daarmee een bouwsteen voor de wijziging van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Argumentatie:

Uitgangspunt voor het grotendeels behouden van de koers van de NV OMU, het ter beschikking stellen van additionele middelen en het voorstel voor bijstelling op slechts enkele punten, is het hoofd bieden aan de onverminderd grote opgave voor ruimtewinst op- en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen ten behoeve van het provinciale doel voor voldoende bedrijventerreinen van voldoende kwaliteit.

Hieronder de argumentatie per beslispunt:

1. *Vast te houden aan de bestaande ruimtelijke intensiveringsopgave van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) zoals opgenomen in het Statenvoorstel uit 2021 "Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen", te weten:*
 - A. *het accommoderen van 20-30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen (ca. 85 hectare) door intensivering van vierkante meters werkvloeroppervlakte op de bestaande terreinen.*

Hiermee wordt inzet gepleegd om (deels) te voorzien in de groeiende uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de provincie:

- De meest actuele behoefteeraming ([2023](#)) van de provincie Utrecht toont aan dat de kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte verder is toegenomen van 336 hectare naar 424 hectare tot aan 2040.
 - Als provincie zijn we verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid, waarin we zorgvuldig moeten omgaan met de schaarse ruimte en de vele functies die deze ruimte moet bedienen. Daarom moet de balans tussen de uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen en het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerrein goed geborgd worden, zoals ook vastgelegd is in de te wijzigen Omgevingsvisie en –verordening en Kaders Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW). Door vast te houden aan de ruimtelijke intensiveringsopgave van de NV OMU kunnen we daadwerkelijk ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen realiseren.
 - Uit de evaluatie komt naar voren dat het te vroeg is om de impact van de herstructureringsfondsen inzichtelijk te maken en dus de impact te meten. Anderzijds zijn wel bewegingen in gang gezet (er is 24 miljoen geïnvesteerd in 6 projecten) en worden de eerste resultaten binnenkort verwacht (eerste heruitgifte in 2025). Ook stellen de evaluatoren dat wanneer teruggekeken wordt naar de tijd vóór de activiteiten uit de herstructureringsfondsen van kracht gingen, NV OMU hun doelstellingen heeft behaald en dat de effecten op het gebied van werkgelegenheid en kwaliteit positief zijn. Dit bewijst dat NV OMU in staat is om positieve resultaten te behalen met de juiste tijd en middelen.
 - De evaluatie bevestigt dat in de projecten die door NV OMU zijn opgepakt, marktfalen wordt tegengegaan. Gemeenten benadrukken dat OMU-locaties doorgaans ruim twee jaar of meer onbenut zijn, aangezien marktpartijen deze complexe locaties met een grote onrendabele top niet kunnen of willen oppakken. Herontwikkeling leidt tot maatschappelijke baten, zoals verduurzaming en een hogere verblijfswaarde, maar die zijn lastig te kapitaliseren en slaan niet neer bij één partij. Dit leidt er dus toe dat op sommige (delen van) bedrijventerreinen jarenlang niet wordt geïnvesteerd en dus ook niet geïntensiveerd (of verduurzaamd). Door bij te dragen aan niet-renderende investeringen kan intensivering (en verduurzaming) veel beter op gang komen. Hierbij verstoort de NV OMU de markt dus niet, maar opereert in segmenten die de markt niet oppakt.
2. *NV OMU opdragen om onderstaande koersbijstellingen en de koersbijstelling uit beslispunt 3 en 5, door te voeren in het Uitvoeringskader, waarin o.a. strategie, beleidsdoelstellingen en uitvoeringsaspecten zijn opgenomen, te weten:*

- A. *In de werkwijze van de NV OMU voor intensivering en verduurzaming meer nadruk te leggen op een gebiedsgericht¹ aanpak in aanvulling op een kavelgerichte aanpak.*
 - B. *De activiteiten in het Transformatiefonds van NV OMU niet mogen leiden tot verlies van waardevolle of goed functionerende bedrijventerreinen/bedrijfsruimte, om te voorkomen dat het Transformatiefonds contraproductief werkt ten opzichte van de Herstructureringsfondsen.*
 - C. *het concretiseren van de verduurzamingsopgave voor NV OMU door drie doelstellingen toe te voegen op het portefeuilleniveau Herstructureringsfondsen, aansluitend op de bestaande monitoring door NV OMU:*
 - i. *het gemiddelde energielabel van de nieuwe bedrijfsruimte(n) op portefeuilleniveau is minimaal energielabel A.*
 - ii. *het gemiddelde aandeel groenblauw per terreinoppervlakte is op portefeuilleniveau minimaal 10%.*
 - iii. *het gemiddelde aandeel van hergebruikte bouwmaterialen op de bruto vloeroppervlakte van de nieuwe bedrijfsruimte(n) is op portefeuilleniveau minimaal 25%.*
 - D. *In de werkzaamheden van NV OMU rekening te houden met de noodzaak van netbewuste intensivering en verduurzaming.*
- In verband met de eerdergenoemde staatssteunmelding bij de Europese commissie, voerde de NV OMU uitsluitend niet-economische activiteiten op kavelniveau uit. Nu deze procedure is afgerond, mag de NV OMU, in achtneming van verschillende randvoorwaarden, ook gebiedsgericht werken. Deze bredere aanpak biedt schaalvoordelen en kan een hogere effectiviteit opleveren, zowel bij intensivering, herstructurering als verduurzaming. Daarnaast stimuleert het marktinvesteringen die hoognodig zijn om ontwikkelingen van grootte voor mekaar te krijgen en komen de lasten niet enkel bij provincie en andere overheden te liggen. Wel brengt een gebiedsgerichte aanpak uitdagingen mee, zoals samenwerking met marktpartijen en de rendabiliteit van grootschalige projecten.
 - Het Transformatiefonds heeft van oorsprong als doel verouderde en disfunctionele bedrijfs- en kantoorruimtes aan de markt te onttrekken en deze te transformeren naar nieuwe functies. De evaluatie laat zien dat het fonds ruim boven verwachting heeft gepresteerd: 46 ha bedrijventerrein is geherstructureerd (2011-2022), 112.500 m² kantoorruimte is getransformeerd en het fonds kent een hoge mate van revolverendheid. Tegelijkertijd is de context veranderd: waar het eerder wenselijk was om disfunctionele bedrijfsruimte te reduceren, staat nu de grote opgave centraal om juist meer ruimte voor bedrijven te creëren op bedrijventerreinen. Hoewel het fonds volledig revolverend is en geen extra middelen vraagt, is scherp toezicht nodig om te voorkomen dat waardevolle bedrijfsruimte verdwijnt ("dweilen met de kraan open"). Het fonds blijft van waarde, maar vooral bij de transformatie van incurante kantoren naar functies met hoge vraag en niet wanneer deze leiden tot substantieel verlies van schaarse bedrijfsruimte. Uit een analyse van NV OMU blijkt dat van alle projecten uit het Transformatiefonds, bij ruim 80% de bestaande functie behouden bleef, ruim 10% van kantoor naar woning transformeerde en iets minder dan 10% omging van bedrijf naar wonen. In totaal ging het in die laatste categorie om circa 4 ha. aan verlies van bedrijventerrein.
 - De evaluatie concludeert dat NV OMU geen concrete duurzaamheidsdoelen heeft geformuleerd, waardoor voortgang hierop lastig te monitoren is. Dit is een gemis, omdat er wel op verduurzaming wordt ingezet. Het voorstel is om drie meetbare doelstellingen toe te voegen op de thema's Energie, Vergroening en Circulaire Economie aangezien:
 - Verduurzaming van verouderde terreinen kansen biedt in verband met een veranderend klimaat. Vergroening, de aanleg van blauwe structuren en de transitie naar een energie-neutrale en circulaire economie zijn bij uitstek voor bedrijventerreinen cruciaal voor het adaptief omgaan met klimaatverandering (gezien de hoge mate van verstening) en het mitigeren van klimaatimpact.
 - Tevens biedt verduurzaming van bedrijventerreinen economische meerwaarde voor het terrein wanneer de aantrekkelijkheid voor bedrijven en werknemers toeneemt door een verbeterde ruimtelijke kwaliteit en infrastructuur. Daarnaast bevordert een groenere, beter ingerichte

¹ Onder gebiedsgericht verstaan we: grootschaligere projecten (dan kavelgericht) waarin gezamenlijk wordt geïnvesteerd met een klein aantal andere (markt)partijen in vernieuwing, intensivering en verduurzaming, met aandacht voor maatwerk, integraliteit, unieke kenmerken en samenhang van het gebied.

- werkomgeving de gezondheid en het welzijn van werknemers, wat leidt tot een hogere arbeidsproductiviteit en een groei van de werkgelegenheid.
 - In het afwegingskader voor investeringsvoorstellen wordt reeds per project aan het begin, tussentijds en einde van een project gemeten wat de voortgang is onder andere op deze drie duurzaamheidsthema's, waardoor de NV OMU de voortgang hierop goed kan monitoren.
 - Bij herstructureringsprojecten heeft NV OMU te maken met behoud van netcapaciteit. Dit betekent dat intensivering en verduurzaming van verouderde bedrijfslocaties noodgedwongen op een netbewuste manier moet plaats vinden. Bij hernieuwde uitgifte gaat het dus om maatregelen om energieverbruik en -opwekking te managen door o.a. besparing, opslag, uitwisseling en fasering.
3. *De gereserveerde middelen (opgenomen als stelpost in de kadernota 2026-2029) in de vorm van een tweede tranche van € 30 miljoen beschikbaar te stellen aan NV OMU, met definitieve besluitvorming bij de begroting 2026, onder dezelfde voorwaarden als in het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te weten:*
- A. *gericht op vergroting van het benodigde investeringsvermogen in de Herstructureringsfondsen van NV OMU;*
 - B. *ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een maximumbedrag van € 9 miljoen op de € 30 miljoen aan middelen uit deze tweede tranche;*
 - C. *de middelen uit de tweede tranche zijn voor € 21 miljoen revolverend (uitgangspunt 70% revolverend op portefeuilleniveau) en hebben een waarde in vastgoed.*

In het statenvoorstel uit 2021 is opgenomen dat na evaluatie van de voortgang van NV OMU, beoordeeld wordt de beoogde financiering in tranches voor de activiteiten op het gebied van herstructurering voort te zetten of te stoppen. In aanloop naar het statenvoorstel uit 2021 is berekend dat de totale opgave circa € 109 miljoen aan investeringsvermogen behoeft. De evaluatie concludeert dat voor het realiseren van de doelstellingen van de NV OMU het noodzakelijk is de aanpak voort te zetten en om de volgende tranche aan middelen beschikbaar te stellen.

- In 2021 is door adviesbureau Stec een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die er per bedrijventerrein zijn tot intensivering van het ruimtegebruik en de maatregelen die er nodig zijn om dat te bereiken. Daarnaast is door onderzoeksbureau Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (MRO) een onderbouwde begroting gemaakt van de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met de investeringen door NV OMU (uitkomend op een totaal investeringsvermogen van € 109 miljoen). Tevens is een analyse uitgevoerd naar de maatschappelijk kosten en baten (MKBA) van het intensiveren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Ook werd destijds uitgebreid juridisch advies ingewonnen.
- De eerste tranche van € 30 miljoen is grotendeels uitgezet. Het terugontvangen van de middelen vanuit verkoop en het hiermee bereiken van daadwerkelijke resultaten kost meer tijd dan verwacht. Zoals in het statenvoorstel uit 2021 is berekend en is vastgelegd, is voor het realiseren van de intensiverings- en verduurzamingsopgaven meer financiering nodig. Zonder een volgende financiële impuls kan de NV OMU zich in de tussentijd niet committeren aan nieuwe (grootschalige) projecten, wat ervoor zorgt dat de beoogde resultaten over de gehele periode achter zullen blijven.
- Daarnaast hebben de investeringen van NV OMU een revolverend karakter. Dit wil zeggen dat een deel van de opbrengsten van de investeringen terugvloeien in het fonds en daarna nieuwe investeringen mogelijk maken. Wanneer NV OMU beschikt over meer investeringsvermogen, ontstaat er meer massa aan uitstaande projecten en investeringen, die zorgen voor een continue stroom aan afgeronde en gestarte projecten. Het aankopen en verkopen van terreinen gaat beter op elkaar aansluiten en middelen vloeien op tijd terug om te herinvesteren. De kost en de baat komen meer in balans.
- Voor de herstructureringsfondsen is nu vastgelegd dat het fonds minimaal 60% revolverend moet zijn. Uit de evaluatie blijkt dit in de praktijk rond de 76% - 83% ligt voor de hele portefeuille (op basis van een nog beperkt aantal projecten), door behoudend aankoopbeleid van NV OMU en de insteek om de middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten. Dit betekent dat de dekking voor onrendabele investeringen iets lager kan zijn.
- In het statenvoorstel uit 2021 is geconstateerd dat aanvullende externe financiering, bijvoorbeeld door banken, geen mogelijkheden bood. Ook nu doet NV OMU onderzoek naar het verkrijgen van extra financiële middelen door marktpartijen. Hiervoor heeft NV OMU verkend hoe de mogelijkheden

en voorwaarden eruit zien bij bijvoorbeeld private equity partijen, commerciële banken en banken met een publiek profiel, zoals de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Tot nu toe blijkt het lastig om financiële middelen te verkrijgen tegen voor NV OMU realistische voorwaarden. Alleen met de BNG is NV OMU nog in gesprek, waarbij de scope en voorwaarden nog nader verkend moeten worden. Externe financiering door banken biedt op de korte termijn dus geen uitkomst voor de NV OMU om hun aanpak voort te zetten. Het kan wel zorgen voor een extra financiële impuls, maar de impact van externe financiering is waarschijnlijk te beperkt om de basis te zijn van de financiële middelen voor NV OMU.

- Gelijktijdig met de evaluatie van de voortgang van de NV OMU op de gestelde doelen, is ook opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Metafoor om de benodigde investeringen per m2 te intensiveren bedrijfsruimte te actualiseren. Op basis van deze – vertrouwelijk cijfers – heeft NV OMU het te verwachte benodigde investeringsvermogen opnieuw berekend (zie bijlage 2).
4. *NV OMU op een vergelijkbare manier te financieren als bij de eerste tranche, te weten:*
- A. *door middel van een aanvullende storting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van NV OMU, die zal worden overgemaakt per aankoop.*
 - B. *bij iedere storting ter waarde van 30% van het te storten bedrag middelen te doteren aan de 'Reserve risico's financiële instrumenten', ter afdekking van onrendabele investeringen door NV OMU;*
 - C. *bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen NV OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de 'Reserve risico's financiële instrumenten'.*
- Vergroting van het aandelenkapitaal zorgt voor het benodigde investeringsvermogen om de gestelde opgave voor NV OMU uit te kunnen voeren. NV OMU maakte destijds een zorgvuldige berekening van het benodigde investeringsvermogen (inclusief onrendabele onderdelen), naast separate investeringen vanuit gemeenten en private partijen. Recent heeft NV OMU de behoefte aan nieuw investeringsvermogen opnieuw onderbouwd, mede op basis van een actualisatie van het oorspronkelijke onderzoek van Metafoor (zie bijlagen 1 en 2). Deze berekeningen tonen aan dat ondanks dat de kosten (en de opbrengsten in mindere mate) voor intensivering en verduurzaming zijn toegenomen (zie onderzoek Metafoor), NV OMU verwacht op basis van eigen projectervaringen haar doelstellingen te kunnen bereiken binnen de oorspronkelijke bandbreedte van een totale investeringsbehoefte van € 109 miljoen en een niet-revolverend bedrag van € 105 miljoen.
 - Door een reserve te vormen, zorgen we voor afdekking van de onrendabele investeringen. De netto balanswaarde van de aandelen NV OMU, jaarlijks te berekenen aan de hand van de eigen vermogenspositie uit de jaarrekening van de NV OMU, neemt naar verwachting de komende jaren af. Deze afwaardering kan worden onttrokken aan de Reserve risico's financiële instrumenten. Aan de reserve wordt iedere storting voor 30% van de gestorte middelen gedoteerd (voor de tweede tranche). Het risico dat de waardedaling groter is dan € 9 miljoen, wordt ingeschat als een laag risico, omdat het over (relatief waardevaste) grond en vastgoed gaat en de (geschatte) onrendabele top al gedekt is. In de reserve zal te zijner tijd ook rekening gehouden moeten worden met de herinvestering van middelen.
 - Recent heeft u bij het vaststellen van de Kadernota 2026 de motie 'Extra kader bij kadernota' aangenomen. Hierin doet u de oproep terughoudend om te gaan met het aangaan van nieuwe structurele verplichtingen in het licht van de herijking van het Provinciefonds. Hoewel deze 2e tranche geen structurele verplichting betreft, kan niet uitgesloten worden dat op een later moment in de tijd eventuele brede, financiële heroverwegingen ook op dit dossier effect zullen hebben.
5. *De uitvoeringstermijn van de intensiverings- en verduurzamingsopgaven uit het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te verlengen van 10-15 jaar naar 15-20 jaar.*

De evaluatie concludeert dat voor het daadwerkelijk realiseren van de beoogde resultaten van NV OMU meer tijd nodig is dan aanvankelijk ingeschat. De doorlooptijden van de projecten zijn langer dan verwacht (richting 3-5 jaar in plaats van 2-3 jaar), waardoor het terugvloeien van middelen en doorzetten van activiteiten vertraagd. Dit heeft te maken met:

- Moeilijke marktomstandigheden, zoals lage leegstand en een stijgende druk op bestaande bedrijfslocaties, waardoor mogelijkheden tot aankoop en financiering voor alle partijen beperkt zijn.

We zien dat marktpartijen alleen de winstgevende ontwikkelingen oppakken (grootschalige logistiek en kleinschalige bedrijfsruimte), terwijl het overgrote deel van de (MKB) bedrijven niet bediend wordt met nieuwe bedrijfsruimte.

- Er treedt vertraging op bij het vrijmaken van aangekochte locaties van huurders en het bouwrijp maken door verscheidene uitdagingen. Zo belemmert netcongestie processen rondom het realiseren van stroomvoorziening op de locaties, vertragen RvS-procedures en procedures rondom het beschermen van flora & fauna, en is NV OMU soms afhankelijk van de beperkte capaciteit bij gemeenten.
- Verruiming van de termijn voor het realiseren van de doelstellingen van 10-15 jaar naar 15-25 jaar (de doorlooptijden duren nu gemiddeld 3 – 5 jaar in plaats van de oorspronkelijke verwachting van 1 – 2 jaar). Dit biedt NV OMU perspectief en de benodigde ruimte om intensivering en verduurzaming uit te voeren.

6. *Vier jaar na de beschikbaarheid van een tweede tranche aan middelen voor de NV OMU (eerste half jaar 2029) de aanpak van intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen te evalueren, met daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende (oftewel derde) tranche van financiering van het belegd vermogen of te stoppen.*

- De intensiverings- en verduurzamingsactiviteiten vanuit de herstructureringsfondsen worden pas vanaf 2023 opgepakt, waardoor het nog te vroeg was om in de afgeronde evaluatie de voortgang scherp inzichtelijk te krijgen. De eerste gronduitgiftes vanuit deze aanpak zullen naar verwachting in 2025 plaatsvinden. Met een nieuwe evaluatie in circa 4 jaar kan meer gezegd worden over de impact van de aanpak en kan als voorbereiding dienen op een eventuele volgende/derde tranche aan middelen. Dit sluit aan bij de geconstateerde langere doorlooptijd (4-5 jaar in plaats van de oorspronkelijke verwachting van 2-3 jaar) van herstructureringsprocessen.

Doelenboom:

De voorgenomen koersbijstelling en het beschikbaarstellen van additionele middelen zijn verwoord in beleidsdoel 9.3 en meerjarendoelen 9.3.1 en 9.3.2 uit de begroting 2025:

9.3 Er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit

9.3.1. Voldoende aanbod van werklocaties, zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Intensiveren, herstructureren en verduurzamen van bedrijventerreinen kent daarbinnen een belangrijke rol.

9.3.2. Toekomstbestendige groene, gezonde en goed bereikbare werklocaties/werklandschappen die bijdragen aan energieopwekking, biodiversiteit, klimaatbestendigheid en een rol spelen binnen de circulaire economie

Het verwachte effect van het voorstel is dat door het beschikbaar komen van voldoende tijd en middelen, en aanscherping op de duurzaamheidsdoelstelling, voortgang kan worden geboekt op de beoogde doelen van intensivering (85 hectare) en verduurzaming. Hiertoe is ook een prestatie-indicator "Intensiteit gebruik bedrijventerreinen" opgenomen in de programmabegroting.

Om dit effect zorgvuldig te monitoren wordt de jaarlijkse actualisatie van de Vastgoedmonitor Werklocaties voortgezet, evenals de Behoefteraming bedrijventerreinen eens per drie jaar. In de behoefteraming worden de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen tegen elkaar afgezet en wordt geprognostiseerd wat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de komende circa tien jaar is. In de vastgoedmonitor wordt de markt voor bedrijfsruimten cijfermatig gemonitord, zoals de ontwikkeling van de leegstand, de opname en het aanbod. Ook wordt gekeken naar het aantal banen per hectare/m² en hoe intensief kavels worden gebruikt. Tevens wordt gemonitord hoe werklocaties zich ontwikkelen op duurzaamheidscriteria, zoals vergroening en energielabels. Aanvullend zijn we als provincie gestart met het monitoren van de percentages groen, blauw en grijs op bedrijventerreinen om een beter beeld te krijgen van de klimaatadaptiviteit. Deze effectindicator is opgenomen in de programmabegroting.

Tot slot registreert NV OMU ook zelf hoe hun voortgang op de verschillende investeringsprojecten verloopt door projecten te scoren op vijf hoofdcriteria met elk drie sub criteria (opgenomen in het afwegingskader, bijlage van het Uitvoeringskader). Deze bevatten enerzijds ruimtelijk-economische elementen en anderzijds duurzaamheidscriteria. Deze monitoring vindt plaats tijdens drie fasen in een project (start, tussenfase, afronding). Tevens willen we de komende periode scherper krijgen – indien mogelijk – welke investeringen er vanuit marktpartijen worden gedaan in intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen.

Brede welvaart indicatoren:

Het voorstel draagt bij aan de brede welvaart door de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en werkgelegenheid en inkomen (materiële welvaart) te stimuleren. Enerzijds voorziet verdere inzet op intensivering in de toenemende behoefte voor meer ruimte voor werken op bedrijventerreinen, zonder daarbij extra ruimte te claimen die ten koste gaat van de invulling door andere belangrijke (maatschappelijke) functies zoals wonen. Anderzijds dragen herstructurering en verduurzamen van verouderde terreinen bij aan de creatie van aantrekkelijke en hoogwaardige werklocaties waar gezonde en productieve werknemers floreren en die bijdragen aan het behalen van de verduurzamingsopgaven zoals de transitie naar een energie-neutrale en circulaire economie.

Kijk ook door de sociale bril:

De NV OMU kan met hun inzet op herstructurering een rol spelen in het toekomstbestendig maken van werklocaties. Door verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, creëert de NV OMU niet alleen ruimte voor economische vernieuwing, maar ook voor maatschappelijke en sociale meerwaarde. Een groene en prettige werkomgeving bevordert de mentale en fysieke gesteldheid van werknemers, en vermindert daarbij ziekteverzuim en verhoogt de productiviteit. Ook draagt intensiever gebruik van de ruimte bij aan een toename van de werkgelegenheid.

Participatie:

Om te komen tot dit statenvoorstel is het volgende proces doorlopen:

- December 2024 – April 2025: Evaluatie waarin interne stakeholders (betrokkenen provincie en NV OMU) en externe stakeholders (verscheidene gemeenten) betrokken zijn voor het inwinnen van informatie voor de evaluatie komen tot de bevindingen; daarnaast heeft een klankbordgroep van verscheidene afdelingen binnen de provincie meegekeken op het proces rondom de evaluatie.
- Najaar 2024 en Voorjaar 2025: gemeenten zijn in de verschillende regionale ambtelijke afstemmingsoverleggen meegenomen in het traject van de evaluatie en geconsulteerd op de bevindingen uit de evaluatie en de denkrichtingen met betrekking tot koersbijstelling.
- Mei 2025: PS is geïnformeerd over de concept resultaten van de evaluatie en de activiteiten van NV OMU tijdens een statenbezoek op locatie.
 - Juni 2025: via een schriftelijke consultatie zijn de bestuurders van de verschillende regio's meegenomen in de bevindingen van de evaluatie en zijn denkrichtingen opgehaald met betrekking tot de koerswijziging (zie bijlage 4). Er is gekozen voor een schriftelijke consultatie door het ontbreken van bestuurlijke overleggen in de periode van het opstellen van dit statenvoorstel. Op de Bestuurstafel Economische Positionering van de U10 zijn in april 2025 de concept resultaten gepresenteerd, vanwege het ontbreken van een mogelijkheid in mei/juni.
 - De belangrijkste opbrengsten uit de bestuurlijke en ambtelijke consultaties zijn (zie ook bijlage 4): geen bedrijfsruimte verloren laten gaan door transformaties, NV OMU ook inzetten voor ruimte voor innovatielocaties, doelstelling NV OMU verbreden van intensivering en verduurzaming naar bredere maatschappelijk waarde (ook kwalitatieve doelstellingen), langdurigere financiële betrokkenheid NV OMU, exploitatiekosten NV OMU niet uit bestaande fondsen betalen, structureren van het accountmanagement NV OMU naar gemeenten, meer inzetten op kennisdeling en bekendheid NV OMU. In bijlage 4 hebben we per reactie aangegeven of dit leidt tot koersbijstelling, of dat dit niet nodig is of soms onwenselijk.
 - NV OMU is gevraagd om te reageren op de resultaten van de evaluatie ([Resultaten evaluatie Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht N.V.](#)), om op die manier ook hun visie op de resultaten van de evaluatie goed mee te kunnen nemen. Daarnaast heeft NV OMU meegekeken op dit statenvoorstel om te kunnen borgen dat de koersbijstellingen ook praktisch uitvoerbaar zijn.

Financiële consequenties:

Met dit statenvoorstel wordt een tweede tranche van de gereserveerde middelen voor activiteiten uit het de Herstructureringsfondsen aan NV OMU beschikbaar gesteld. Deze beslaat € 30 miljoen, waarbij NV OMU ruimte krijgt tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een maximumbedrag van € 9 miljoen (maximaal 30% onrendabel) voor de middelen uit deze tweede tranche. De € 21 miljoen vertegenwoordigt een waarde in vastgoed. Deze revolverendheid zal worden getoetst en verantwoord aan de nota financieringsbeleid. De middelen zullen op vergelijkbare manier worden overgeheveld naar NV OMU als bij de eerste tranche, te weten:

- door middel van een aanvullende storting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van NV OMU, die zal worden overgemaakt per aankoop.
- bij iedere storting ter waarde van 30% van het te storten bedrag middelen te doteren aan de 'Reserve Afwaardering aandelen deelnemingen', ter afdekking van onrendabele investeringen door NV OMU;
- bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen NV OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de 'Reserve afwaardering aandelen deelnemingen'.

Vervolg:

Na positieve besluitvorming op dit statenvoorstel zal het Uitvoeringskader van NV OMU aangepast moeten worden op de voorgestelde bijstelling van de koers. Deze aanpassingen zullen enige tijd vergen. Vervolgens zal na besluitvorming over de begroting 2026 invulling gegeven moeten worden aan het beschikbaar stellen van de tweede tranche met middelen voor vergroting van het investeringsvermogen van NV OMU. De verwachting is dat NV OMU de komende jaren voortvarend verder kan met het bereiken van de vastgestelde opgave.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

Ontwerp-besluit

Besluit op 12-11-2025 tot vaststelling van het voorstel Koersbijstelling en tweede tranche middelen Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU)

Provinciale Staten van Utrecht; In vergadering bijeen op 12-11-2025;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 16 september 2025,
met nummer UTSP-852987353-50236,
van afdeling SLO, team ECO.

Overwegende dat:

De resultaten evaluatie NV OMU samen met een actualisatie van het benodigde investeringsvermogen de basis vormen voor het bijstellen van de koers van de NV OMU en de overweging om een volgende (tweede) tranche aan middelen in te zetten. Dit voorstel aansluit bij de belangrijkste aanbeveling uit de evaluatie om de aanpak intensiveren en verduurzamen bedrijventerreinen voort te zetten en daarvoor nieuwe middelen vrij te maken.

Besluit:

1. Vast te houden aan de bestaande ruimtelijke intensiveringsopgave van de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) zoals opgenomen in het Statenvoorstel uit 2021 ["Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen"](#), te weten:
 - A. het accommoderen van 20-30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen (ca. 85 hectare) door intensivering van vierkante meters werkvloeroppervlakte op de bestaande terreinen.
2. NV OMU opdragen om onderstaande koersbijstellingen en de koersbijstelling uit beslispunt 3 en 5 door te voeren in het Uitvoeringskader, waarin o.a. strategie, beleidsdoelstellingen en uitvoeringsaspecten zijn opgenomen, te weten:
 - A. in de werkwijze van de NV OMU voor intensivering en verduurzaming meer nadruk te leggen op een gebiedsgerichte aanpak in aanvulling op een kavelgerichte aanpak;
 - B. de activiteiten in het Transformatiefonds van NV OMU niet mogen leiden tot verlies van waardevolle of goed functionerende bedrijventerreinen/bedrijfsruimte, om te voorkomen dat het Transformatiefonds contraproductief werkt ten opzichte van de Herstructureringsfondsen;
 - C. het concretiseren van de verduurzamingsopgave voor NV OMU door drie doelstellingen toe te voegen op het portefeuilleniveau Herstructureringsfondsen (van afgeronde projecten), aansluitend op de bestaande monitoring door NV OMU:
 - i. het gemiddelde energielabel van de nieuwe bedrijfsruimte(n) op portefeuilleniveau is minimaal energielabel A.
 - ii. het gemiddelde aandeel groenblauw per terreinoppervlakte is op portefeuilleniveau minimaal 10%.
 - iii. het gemiddelde aandeel van hergebruikte bouwmaterialen op de bruto vloeroppervlakte van de nieuwe bedrijfsruimte(n) is op portefeuilleniveau minimaal 25%.
 - D. In de werkzaamheden van NV OMU rekening te houden met de noodzaak van netbewuste intensivering en verduurzaming.
3. De gereserveerde middelen (opgenomen als stelpost in de kadernota 2026-2029) in de vorm van een tweede tranche van € 30 miljoen beschikbaar te stellen aan NV OMU, met definitieve besluitvorming

bij de begroting 2026, onder dezelfde voorwaarden als in het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te weten:

- A. gericht op het vergroten van het benodigde investeringsvermogen in de Herstructureringsfondsen van NV OMU;
 - B. ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een maximumbedrag van € 9 miljoen op de € 30 miljoen aan middelen uit deze tweede tranche;
 - C. de middelen uit de tweede tranche zijn voor € 21 miljoen revolverend (uitgangspunt 70% revolverend op portefeuilleniveau) en hebben een waarde in vastgoed.
4. NV OMU op een vergelijkbare manier te financieren als bij de eerste tranche, te weten:
- A. door middel van een aanvullende agiostorting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van NV OMU, die zal worden overgemaakt per aankoop;
 - B. bij iedere storting, ter waarde van 30% van het te storten bedrag, middelen te doteren aan de 'Reserve risico's financiële instrumenten', ter afdekking van onrendabele investeringen door NV OMU;
 - C. bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen NV OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de 'Reserve risico's financiële instrumenten'.
5. De uitvoeringstermijn van de intensiverings- en verduurzamingsopgaven uit het Statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, te verlengen van 10-15 jaar naar 15-20 jaar.
6. Vier jaar na de beschikbaarheid van een tweede tranche aan middelen voor de NV OMU (eerste half jaar 2029) de aanpak van intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen te evalueren, met daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende (oftewel derde) tranche van financiering van het belegd vermogen of te stoppen.

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters