

PARTICIPATIECRITERIA N.V. ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ UTRECHT

In het bestuursreglement (artikel 3.3 d) inzake de N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht ("de OMU") is vastgelegd dat de directie van de OMU belangrijke kapitaalsinvesterings voorbereidt en ter advisering voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

De voorstellen tot kapitaalsinvesterings worden getoetst aan criteria volgend uit de Statuten, het bestuursreglement en het businessplan en zijn in deze bijlage uitgewerkt. De voorstellen worden hierna participatieplannen genoemd. De participatiecriteria worden uitsluitend vastgesteld en gewijzigd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de OMU.

Ieder participatieplan wordt getoetst aan de participatiecriteria. Na toetsing verstrekt de Raad van Commissarissen van de OMU een advies aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders,

Participatiecriteria van de OMU.

De OMU heeft de beschikking over middelen afkomstig van de provincie Utrecht (in totaal 15 miljoen met een eerste tranche in 2011 van € 7,5 miljoen) en dient deze middelen in te zetten ten behoeve van het behalen van de bedrijfsdoelstellingen.

Het grootste deel van de middelen van de OMU worden ingebracht bij participaties waarvan verwacht wordt dat ze een zeker rendement opleveren. Voor deze middelen loopt de OMU het risico voor zowel het rendement als de hoofdsom. Het overige deel van de middelen wordt ingezet ten behoeve van instandhouding van de eigen organisatie.

De projecten waarin de OMU participeert moeten voldoen aan de navolgende criteria:

A. Algemene participatiecriteria

1. het project moet zich bevinden op het grondgebied van de provincie Utrecht;
2. betrokkenheid van de OMU is aantoonbaar gewenst ter stimulering van de herstructurering en de herstructurering wordt niet door marktpartijen zelfstandig geïnitieerd en voltooid;
3. de gemeente (en/of andere betrokken partijen op het terrein) zorgen voor de kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied van het terrein en voor het behoud van de kwaliteit via parkmanagement of anderszins;
4. het bedrijventerrein moet worden aangeduid in en onderdeel zijn van een regionaal convenant bedrijventerreinen en opgenomen zijn in het provinciaal herstructureringsplan;
5. het project moet passen binnen de vigerende beleidsopgave van de aandeelhouders van de OMU;
6. het project moet zich richten op de herstructurering van bedrijventerreinen met behoud van de economische functie;

B: specifieke participatiecriteria

7. het project moet onderdeel uitmaken van een integraal herstructureringsplan* (masterplan) en op deze wijze spin-off voor de projectomgeving leveren;
8. het rendement dient aangetoond te worden op basis van Telos aspecten (people, planet, profit);
9. de OMU dient zich primair te richten op grond- en vastgoedexploitatie van de private kavels;
10. participatie in projecten door OMU kan plaatshebben op het niveau van risicoafdekking met premieheffing, aankoop, herontwikkeling en verkoop/verhuur van gronden en opstallen;
11. een risicoanalyse* is onderdeel van het participatieplan;
12. om de financiële aansprakelijkheid te beperken zal de OMU zich bij participatie in projecten bij voorkeur bedienen van een lokaal op te richten herstructureringsentiteit: een Special Purpose Vehicle (SPV);

13. in de SPV participeert de OMU altijd samen met andere publieke en/of private partijen. (solitaire projecten zijn slechts bij uitzondering mogelijk en uitsluitend na goedkeuring van RvC). De selectie van de private partijen geschiedt in overeenstemming met het aanbestedingsrecht;
14. deelname van de SPV aan het maatschappelijk verkeer zal voldoen aan de nationale en Europese wet- en regelgeving, waaronder die inzake staatssteun en aanbestedingsrecht*;
15. indien door de SPV vastgoed wordt verworven gelden de volgende criteria:
 - a. Ten behoeve van de aankoop wordt door de SPV voor minimaal 50% externe financiering aangetrokken;
 - b. Deze SPV kan de grond of het vastgoed direct herontwikkelen, waarna ze het weer naar de markt brengt. De SPV kan eveneens het herontwikkelde vastgoed exploiteren om het eventueel op een later tijdstip naar de markt te brengen;
 - c. De SPV kan het aangekochte (verouderde) vastgoed tijdelijk verhuren, waarna verkoop aan een derde plaatsvindt;
 - d. Na herontwikkeling of een periode van verhuur wordt de grond of het vastgoed weer naar de markt gebracht waarbij de SPV een marktconform rendement moet realiseren. Er wordt gestreefd naar een gemiddeld rendement van ten minste 5 %;
 - e. Om te waarborgen dat participatie onder marktconforme omstandigheden plaatsvindt, worden de plan- en voorbereidingskosten vanuit de OMU in de exploitatie van de SPV cq. project ingebracht;
16. Het participatieniveau van de OMU bedraagt minimaal 20% van het risicodragend vermogen in projecten;
17. Per project geldt een participatiebedrag vanuit eigen vermogen door OMU van maximaal 2,0 miljoen euro;
18. Binnen 6 jaar moeten de in een project ingebrachte middelen (+ rendement) terugvloeien naar de OMU.

***Ad 7. Integraal herstructureringsplan**

Voor ieder project moet een integraal herstructureringsplan of vergelijkbaar document worden vastgesteld door ten minste een gemeente waarin ook de ingrepen in de publieke ruimte en visie op de directe omgeving wordt aangegeven. Private partijen kunnen het herstructureringsplan medeondertekenen.

Ad 11. Risicoanalyse OMU

Het project moet passen in relatie tot de te bereiken financiële en beleidsmatige doelstellingen zoals geformuleerd in het businessplan van de OMU dd. 12 november 2010, dan wel in het laatst daarna vastgesteld meerjarenplan. Elke participatieplan zal een uitgewerkte risicoparagraaf bevatten waarin wordt ingegaan op de volgende elementen: proces- en procedurele risico's, ruimtelijke en maatschappelijke risico's, financiële, juridische en politieke risico's.

Ad 14. Aanbestedingsrecht en staatssteun SPV

De Europese regelgeving inzake betreft onder meer de artikelen 107 t/m 109 Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU), daarop gebaseerde verordeningen, alsmede naar de kaderregelingen en richtsnoeren van de Europese Commissie. Kort gezegd betekent dit dat de SPV in het kader van de herstructurering van bedrijventerreinen enkel non-discriminatoire en marktconforme voorwaarden hanteert. Ook wordt verwezen naar de Wet Markt en Overheid.

Voor wat betreft het aanbestedingsrecht wordt verwezen naar de algemene beginselen van het EG-Verdrag en de afzonderlijke Richtlijnen Diensten, Werken en Leveringen, Richtlijn 2004/18 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten. Deelname van de SPV aan het maatschappelijke verkeer zal op marktconforme wijze plaatsvinden. De SPV mag geen steun aan (individuele) ondernemingen verstrekken.

C. Staatssteun en mededinging

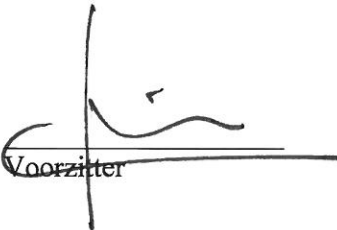
Participatie door de OMU in een project moet voldoen aan de nationale en Europese wet- en regelgeving, waaronder die inzake staatssteun en aanbestedingsrecht.

Voor wat betreft staatssteun wordt verwezen naar de artikelen 107 t/m 109 Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU), en de daarop gebaseerde verordeningen, alsmede naar de kaderregelingen en richtsnoeren van de Europese Commissie. Kort gezegd betekent dit onder meer dat OMU (en/of SPV) handelt als een particuliere marktinvesteerder en in het kader van participaties de normale marktvoorwaarden in acht neemt.

Voor wat betreft het aanbestedingsrecht wordt verwezen naar de algemene beginselen van het EG-Verdrag en de afzonderlijke Richtlijnen Diensten, Werken en Leveringen, Richtlijn 2004/18 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.

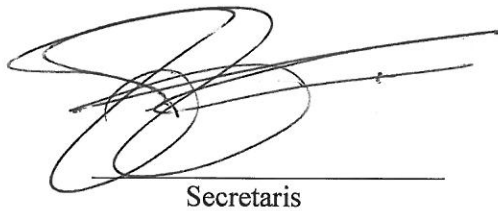
Ieder participatieplan zal, vooraf aan indiening bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, getoetst worden aan de regels voor Staatssteun en mededinging.

Vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders van de OMU op 17 februari 2012.



Voorzitter

De heer G.J. Jautze



Secretaris

De heer J.J. Heemskerk

