

MEMORANDUM



PROVINCIE ■■ UTRECHT

VAN Pim van den Berg
AAN Leden van Provinciale Staten
DATUM 20-7-2018

Onderwerp revolverendheid OMU

Aanleiding

In de commissie BEM van 2 juli is de vraag gesteld waaruit blijkt dat de OMU slechts gedeeltelijk revolverend is en bij oprichten van de OMU werd uitgegaan van een uitputting van het kapitaal.

Achtergrond

Op 13 december 2010 heeft PS een voorstel van GS (PS2010MME16) aangenomen over de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). In dit voorstel was in de toelichting expliciet opgenomen dat er sprake was van een beperkte revolverendheid van de middelen, omdat de OMU vooral zou investeren in projecten waarbij sprake zou zijn van marktfalen. In het Statenvoorstel is onder *Werkwijze* (blz. 6-7) opgenomen:

- *De Ontwikkelingsmaatschappij koopt zelf bedrijfsmatig vastgoed aan of participeert in de aankoop van bedrijfsmatig vastgoed met andere (private) partijen, met als doelstelling te komen tot herontwikkeling of tijdelijke verhuur. Na herontwikkeling of tijdelijke verhuur wordt het vastgoed weer verkocht aan een bedrijf of belegger.*
- *Door de juiste projectenmix te hanteren kunnen verlieslatende projecten worden verevend met winstgevende projecten. De kans op verevening is gering omdat de maatschappij met name actief is waar marktfalen aan de orde is (ervaring provincie Noord-Brabant)*
- *De beschikbare middelen kunnen door de systematiek van 'kopen, herstructureren/verhuren en weer verkopen' meermalen worden ingezet voor dezelfde doelstelling. In die zin heeft de middeleninzet een beperkt revolverend karakter. Door de verliezen beperkt te houden komt de hoofdsom terug, waardoor deze opnieuw geïnvesteerd kan worden.*

In het door het onderzoeksbureau Ecorys opgestelde Businessplan, dat als bijlage van het Statenvoorstel was toegevoegd, stond daarover het volgende:

3.7 Gedeeltelijk revolving fund

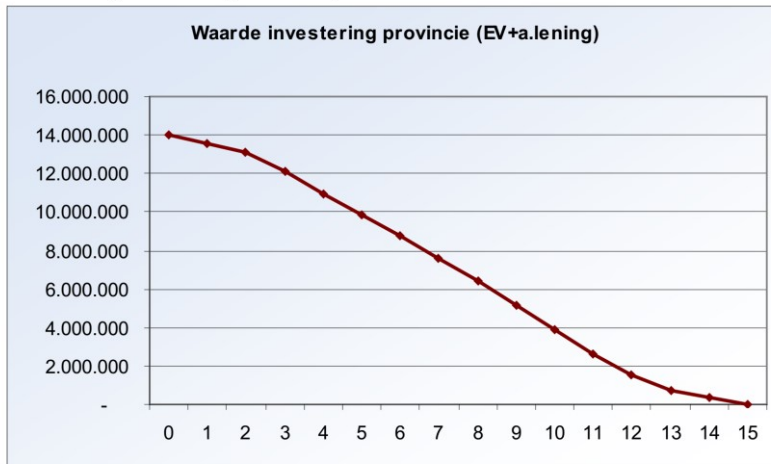
Zoals eerder al aangegeven opereert de OMU als een revolving fund. Dit houdt in dat het beschikbare werkkapitaal niet eenmalig wordt uitgegeven, maar dat een investering na verloop van tijd weer deels terugvloeit naar het werkkapitaal van de maatschappij.

De belangrijkste reden voor het oprichten van de maatschappij is dat de marktpartijen herstructurering van verouderd vastgoed tot nu toe nog onvoldoende oppakken. De financiële rendementen zijn voor deze bedrijven te beperkt of men acht het risicoprofiel te hoog. Voor de ontwikkelingsmaatschappij is als overheidsbedrijf naast financieel rendement ook maatschappelijk rendement een belangrijk criterium voor investeringen. De maatschappij kan dan ook investeren in projecten met een laag rendement of zelfs met verlies (onrendabele top). De opbrengsten die uit een investering terugvloeien, kunnen dan ook lager zijn dan de initiële investering bij de verwerving. Hierdoor is er dan ook sprake van een deels revolverend fonds. Uiteindelijk zal het werkkapitaal van de maatschappij (bij het uitblijven van additionele kapitaalstortingen) teruglopen richting nul

Door Ecorys is ook een simulatie berekend over de revolverendheid van de middelen van de OMU. Het resultaat is in de onderstaande grafiek weergegeven. Berekend werd dat na ca. 10-12 jaar de OMU over onvoldoende middelen zou beschikken om nieuwe investeringen te plegen.

Op verzoek van GS heeft het Juridisch adviesbureau CMS Star Derks Busman een nadere risicoanalyse uitgevoerd. Daarbij is ook het simulatiemodel over de revolverendheid dat door Ecorys is ontwikkeld nader getoetst. Het bureau constateert dat het model omgeven is door allerlei onzekerheden, maar een reëel beeld geeft van de toekomstige vermogenspositie van de OMU.

De investering kent het volgende verloop:



Het rapport "Nadere risicoanalyse en conceptstatuten ontwikkelingsmaatschappij Utrecht N.V" van CMS Derks Star Busman is op 28 maart 2011 met de commissie MME is besproken.

In het Meerjarenplan 2014-2017 van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht geeft het Bestuur van de OMU zelf aan te willen streven naar een volledig revolvering van de middelen. Het college van GS heeft op 14 januari 2014 ingestemd met dit voorstel, omdat het past binnen de aannames zoals die zijn vastgelegd in het businessplan. Op 15 januari 2014 is het Meerjarenplan 2014-2017 tijdens Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de OMU goedgekeurd.

In het Meerjarenplan 2017-2020 is het Bestuur van de OMU teruggekomen van het voornemen van een 100% revolvering van de middelen. Uit de ervaringen van de afgelopen periode bleek dat een dergelijk streven niet is te combineren met de maatschappelijke opgave van de OMU om projecten te ondersteunen/investeren die de markt niet oppakt. Gekozen is voor een model waarbij de opbrengsten in een bandbreedte van 50 tot 75% van de kosten liggen. Het college van GS heeft op 13 december 2016 ingestemd met het Meerjarenplan 2017-2020 en het is op 15 december in de Algemene Vergadering van de OMU vastgesteld.

Tijdens een werkbezoek van de leden van de Statencie. MME en RGW op 10 april 2017 is de keuze van deze revolvering nader toegelicht door de directeur van de OMU.