

| | | | |
|----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| DATUM | 22-9-2021 | NUMMER PS | Voegt de griffie toe |
| DOMEIN | SLO | COMMISSIE | BEM |
| STELLER | Toon Verschuren | TELEFOONNUMMER | 063614476 |
| DOCUMENTNUMMER | 8225BFE3 | PORTEFEUILLEHOUDER | Strijk |

Onderwerp : Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen

Bijlagen:

1. Plan Toekomstbestendige Werklocaties – Plan van Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht - OMU)
2. Onderzoek 'Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in provincie Utrecht' (Stec Groep)
3. Onderzoek 'INTENS Gids voor inspiratie en advies - bedrijventerreinen nieuwe stijl 2021-2031 integrale en kwalitatieve intensivering' (in opdracht PARK)
4. GEHEIM: Onderzoek 'Begroting zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerreinen Provincie Utrecht' (Metafoor)
5. Juridisch advies 'Advies OMU – verstrekking kapitaal en financiering exploitatiekosten' (Nysingh).

Aan Provinciale Staten,

Gevraagd besluit

Provinciale Staten besluiten:

1. Kennis te nemen van het plan '*Toekomstbestendige Werklocaties - Plan van Aanpak (PvA) Intensivering en Verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen*' opgesteld door de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) met de volgende doelstellingen en uitgangspunten:
 - a. Door intensivering investeert de provincie in de economische waarde én in de maatschappelijke en ecologische waarde van bedrijventerreinen. Hierdoor worden belangrijke maatschappelijke baten gerealiseerd.
 - b. Het aanpakken van onderbenutting, veroudering, oneigenlijk gebruik en ondermijning op bedrijventerreinen;
 - c. Het stimuleren van verduurzaming van werklocaties door vergroening en het versterken van het klimaatadaptief vermogen, de biodiversiteit en de circulariteit.
 - d. Het stimuleren van herontwikkeling van vastgoed op bedrijventerreinen die ten opzichte van het huidige vastgoed energiezuiniger zijn en waar energie kan worden opgewekt.
 - e. Het doorbreken van marktfaalen in de markt van bedrijventerreinen, vanwege: het ontbreken van financiële prikkels bij herontwikkeling, gebrek aan organisatiekracht en kennis om als bedrijfsleven, eigenaren en overheden samen herontwikkeling op te pakken, en veranderende marktomstandigheden.
 - f. 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. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) in te zetten als uitvoeringsorganisatie om in tien tot vijftien jaar de beoogde intensiveringsopgave van gemiddeld zes hectare per jaar ruimtewinst te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met gemiddeld € 7,8 miljoen per jaar aan onrendabele investeringen (behorende bij ambitieniveaus 1 en 2 uit het *Plan Toekomstbestendige Werklocaties*).
3. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) maximaal € 30 miljoen aanvullende financiering te verschaffen voor een eerste periode van vier jaar (2022 t/m 2025) en zo het initiatief te nemen in de totale intensiveringsopgave van 10 tot 15 jaar. Deze aanvullende financiering:
 - a. is gericht op vergroting van het benodigde investeringsvermogen met maximaal € 30 miljoen voor de genoemde periode hoofdzakelijk gericht op uitvoering van ambitieniveau 1;
 - b. geeft ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een taakstellend bedrag van € 12 miljoen voor de genoemde periode van vier jaar.
 - c. is voor € 18 miljoen revolverend¹, dat zich vertaalt in een blijvende waarde van de aandelen OMU. Deze revolverendheid zal worden getoetst en verantwoord aan de nota financieringsbeleid.
4. Drie jaar na de beschikbaarheid van extra kapitaal voor de OMU (eerste half jaar 2025) de aanpak van intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen te evalueren, met daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende tranche van financiering van het belegd vermogen of te stoppen.
5. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) te financieren door middel van een aanvullende storting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van OMU, die zal worden overgemaakt in tranches. Daarnaast wordt gedurende vier jaar € 3 miljoen gedoteerd aan de *'Reserve Afwaardering aandelen deelnemingen'*. Deze dient ter afdekking van onrendabele investeringen door OMU, die naar verwachting gedurende vier jaar zullen oplopen tot € 12 miljoen. Bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de *'Reserve afwaardering aandelen deelnemingen'*.
6. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om de mogelijke oprichting van een 100% dochteronderneming van de NV OMU door middel van een nieuwe vennootschap te onderzoeken. Het al dan niet oprichten is afhankelijk van:
 - a. de (on)mogelijkheden om een strikte scheiding te garanderen tussen economische en niet-economische activiteiten van OMU;
 - b. de mate waarin het oprichten van een dochteronderneming leidt tot nieuwe administratieve lasten.
7. De bestaande en nieuwe activiteiten van OMU aan te wijzen als 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB), zoals deze is vastgelegd in de Wet markt en overheid en in relatie tot de staatsteunregels.
8. De financiering van de activiteiten behorende bij de uitvoering van ambitieniveau 2 voor te leggen aan de Europese Commissie ter goedkeuring.
9. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om met andere betrokken partijen (Ministerie van Economische Zaken, regio's, gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren) te verkennen hoe en in welke mate zij in aanvulling op de inzet van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) extern financieel kunnen bijdragen aan de resterende onrendabele investeringen (gemiddeld € 7,8 – € 3,0 = € 4,8 miljoen per jaar).
10. De uitvoering van het Plan van Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen nauw af te stemmen op het Kader voor Regionale Programmering en op het Provinciaal Programma Wonen-Werken. Hierom worden jaarlijks programmeringsafspraken (in regionale programma's) gemaakt met de regio's U16, regio Amersfoort en regio Food Valley.
11. De voortgang op het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen in de provincie goed te monitoren door middel van de jaarlijkse Vastgoedmonitor (C&W) en de jaarlijkse update bedrijventerreinenbestand IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem).

¹ een revolverend fonds is een fonds waaruit budget wordt toegekend aan derden, zonder dat dit beperkt is tot een boekjaar. Het fonds wordt opnieuw aangevuld met geld dat oorspronkelijk afkomstig is uit het fonds zelf. Hiermee onderscheiden revolverende fondsen zich van subsidies, die eenmalig verstrekt worden zonder dat er geld terugvloeit.

12. Bij de begroting 2022 de egalisatiereserve '*Reserve afwaardering aandelen deelnemingen*' in te stellen.

Inleiding

Waarom dit voorstel?

Als provincie Utrecht werken we aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat voor werkgevers, werknemers en bedrijven. Aantrekkelijke en concurrerende bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. Bedrijventerreinen beslaan op dit moment in de provincie Utrecht zo'n 1,7% van de totale landoppervlakte. Op deze 150 bedrijventerreinen zijn 12.300 bedrijven gevestigd, die samen zorgen voor 28% van de totale Utrechtse werkgelegenheid (244.000 banen). Bedrijven zijn dus erg belangrijk voor het goed laten functioneren van de regionale economie.

De provincie Utrecht kampt echter met een schaarste aan ruimte, zoals ook in de Omgevingsvisie wordt benoemd. Er zijn scherpe keuzes nodig om de beperkt beschikbare ruimte zorgvuldig voor alle functies in te zetten, zoals wonen, werken, verblijven en recreëren. In de uitwerking van de Omgevingsvisie wordt vooral prioriteit gegeven aan woningbouw. Met betrekking tot het uitbreiden van de ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen is er gekozen voor terughoudendheid. Om tegemoet te komen aan de vraag naar (ruimte voor) bedrijfslocaties, wil men inzetten op het revitaliseren, herstructureren en efficiënter gebruiken van bestaande bedrijventerreinen. Hierin komt ook de ambitie voor het verduurzamen van de bedrijventerreinen tot uiting, met name op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, vergroening, energiebesparing en -opwekking, biodiversiteit en gezondheid.

De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zetten in op zorgvuldig ruimtegebruik van werklocaties (meer inzetten op bestaande bedrijventerreinen, minder nieuwe bedrijventerreinen). Daarnaast is er de zorg voor blijvend aantrekkelijke werklocaties. Er is gekozen voor sturing op de ontwikkeling van werklocaties door middel van:

1. het combineren van een regulerend spoor (programmeringsafspraken over werklocaties in Regionaal Programma Wonen-Werken);
2. een stimulerend spoor (ondersteuning/facilitering/aanjagen van intensivering en verduurzaming) (zie ook argument 1f).

In het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken is het speelveld bepaald voor de programmering van nieuwe bedrijventerreinen en de opgave voor intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Naast uitbreiding en intensivering is ook gekozen om een deel van de theoretische berekende behoefte (nog) niet te accommoderen.

Er ligt dus grote druk op het uitvoeren van de opgave voor intensivering op bestaande bedrijventerreinen. Om effectief te kunnen sturen op kwantiteit en de kwaliteit van bedrijventerreinen, is goede afstemming tussen regio's en gemeenten een voorwaarde. Naast afspraken en regels voor intensivering van bestaande bedrijventerreinen, zet de provincie daarom in op het stimuleren, ondersteunen en samenwerken met de betrokken partijen. Het gaat hier met name om gemeenten, vastgoedeigenaren en ondernemers(verenigingen).

Een andere belangrijke partner voor de provincie Utrecht in het versterken van aantrekkelijke werklocaties is de uitvoeringsorganisatie Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). De OMU ondersteunt door advisering, kennisdeling, financieringen van gebiedsontwikkelingen en door het strategisch aan- en verkopen van vastgoed op werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelcentra). In de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AVA) van de OMU heeft de provincie Utrecht, als enig aandeelhouder, de OMU verzocht een plan op te stellen voor een versterkte aanpak van intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen. Dit plan en de organisatie van de benodigde middelen ligt nu voor ter besluitvorming. Het beschrijft de vraag hoe men kan toewerken naar voldoende geschikte en duurzame bedrijventerreinen in relatie tot andere ruimtelijke (en maatschappelijke) opgaven in de provincie Utrecht. Daarbij wordt ingegaan op de bijbehorende investeringsbehoefte en wat dat betekent voor de rol van de provincie en van onze partners, zoals ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeenten en de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

De voorgeschiedenis en context van het gevraagde besluit

De provinciale inzet op het beleid voor werklocaties is gebaseerd op een aantal bepalende documenten, die hieronder worden toegelicht. Daarnaast hebben diverse gesprekken met onze partners in de regio voor relevante input gezorgd. Vanwege de grote rol van de OMU in de uitvoering van dit voorstel wordt tot slot een toelichting op die organisatie gegeven.

De Ruimtelijk-Economische Strategie Utrecht zet vooral in op het faciliteren van bestaande bedrijven en op nieuwe bedrijven die passen binnen het profiel van Groen, Gezond en Slim. Daarnaast moet er een juiste balans zijn tussen bedrijvigheid die wel of niet te mengen is met andere functies. Net als blijvende aandacht voor bestaande bedrijventerreinen.

De Economische Visie van de provincie Utrecht sluit aan op bovengenoemde ambities en heeft als uitgangspunt: voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in aantal en kwaliteit.

In de behandeling van de Omgevingsvisie en het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken is door Provinciale Staten meerdere keren aandacht gevraagd voor voldoende ruimte voor bedrijven en een versterkte rol van de OMU. Dit kwam ook terug in de zienswijzen bij de Omgevingsvisie en de inspraakreacties op het Kader voor Regionale Programmering. Daarnaast is in de bestuurlijke en ambtelijke gesprekken met gemeenten over regionaal programmeren regelmatig aandacht gevraagd voor goede afspraken over nieuwe en bestaande bedrijventerreinen enerzijds en een grote behoefte aan ondersteuning van gemeenten bij intensivering van bestaande bedrijventerreinen anderzijds (het gaat dan om kennis, financieringen en investeringen, complementair aan hun eigen inzet).

De Regionale Economische Agenda 2020-2027 (in opdracht van provincie Utrecht, gemeenten Amersfoort, Hilversum en Utrecht, in samenwerking met U16, Regio Amersfoort en Regio Gooi en Vechtstreek) zet in op de economie van de toekomst door maatschappelijke opgaven en economische kansen te verbinden. Daarbij ligt de focus op toekomstgerichte leefomgeving, gezonde mensen en waardevolle digitalisering. Deze agenda geeft sturing op de soort bedrijven waar we ruimte (ook op bedrijventerreinen) voor willen inzetten en beschrijft hoe het bedrijfsleven ook kan zorgen voor de verduurzaming van werklocaties.

In 2007 had de provincie Utrecht de beschikking over het fonds Stedelijk Bouwen en Wonen (omvang € 60 miljoen) en een fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (FUHB) (omvang € 15 miljoen). Beide fondsen bestaan niet meer. Voor versnelling van de woningbouw zijn wel extra middelen beschikbaar gesteld. Voor verplaatsing van (hinderlijke) bedrijven is dit niet het geval.

In februari en maart 2021 hebben twee informatiesessies voor de commissie BEM plaats gevonden. In de eerste sessie zijn de resultaten van het onderzoek 'Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in provincie Utrecht' gepresenteerd door Stec Groep (zie bijlage 2). Dit om aan te tonen dat er ruime mogelijkheden zijn om intensiever gebruik te maken van bestaande bedrijventerreinen. Stec benadrukte bij de presentatie dat ondernemers, vastgoedeigenaren en overheden veel meer als een duurzaam belegger naar het vraagstuk van de groei van bedrijventerreinen moeten kijken en minder als een ontwikkelaar. Parallel aan dit onderzoek heeft de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) een onderzoek uitgevoerd over de mogelijkheden om in 100% van de behoefte aan ruimte voor bedrijven te voorzien door intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Dit is vastgelegd in een 'inspiratiedocument' gecombineerd met een concreet advies (zie bijlage 3). In de tweede sessie in maart zijn de hoofdlijnen van het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* gepresenteerd door de OMU.

De NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) is opgericht door de provincie Utrecht in 2011. De OMU heeft als doelstellingen: 1) zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties en 2) het verbeteren van het vestigingsklimaat in de provincie Utrecht. Het is een zelfstandige uitvoeringsorganisatie met de provincie als enig aandeelhouder. Door middel van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) oefent de provincie Utrecht toezicht uit op de NV OMU. De OMU heeft een revolverend investeringsfonds² (€ 16

² het fonds is niet 100% revolverend, omdat de kosten van de organisatie ten laste komen van het behaalde rendement. Hierdoor loopt het beschikbaar vermogen langzaam terug.

miljoen) ter beschikking. De OMU werkt complementair aan de markt en gaat alleen aan de slag met de lastige opgaven, waar de markt faalt. De werkwijze is gericht op verbeteren (herstructurering en schuifruimte), veranderen (transformatie t.b.v. andere functies) en verplaatsen (het juiste bedrijf op de juiste plek). Hierbij treedt de OMU op als investeerder (strategische aankopen van 'rotte' plekken), financier (risicovolle voorfase van projecten) en intermediair (initiëren, ondersteunen en bemiddelen). De OMU is betrokken geweest bij de herstructurering van 38 hectare bedrijventerreinen, de transformatie van 97.000 m² leegstaande kantoren en de toevoeging van ruim 600 woningen aan de voorraad. Het revolverend fonds is nog grotendeels (90%) gevuld en op dit moment vrijwel geheel belegd (middelen staan uit in verschillende projecten). Projecten zijn tot op heden volledig revolverend. De middelen in het fonds zijn inmiddels twee keer ingezet (totaal € 30 miljoen), waarbij het een zichtbaar multipliereffect³ geeft voor investeringen vanuit de markt. Uit ervaringen van de OMU blijkt dat de investeringen van de OMU gemiddeld leiden tot het vijfvoudige aan private investeringen.⁴

Welk bestuurlijk of maatschappelijk belang is er aan de orde?

Met dit voorstel voor het intensiveren van werklocaties leveren we een belangrijke bijdrage aan onze maatschappelijke opgaven. De provincie Utrecht streeft naar een toekomstbestendig en aantrekkelijk klimaat van wonen, werken en verblijven. Door de schaarste aan ruimte wordt gekozen voor een goede balans tussen de verschillende ruimte vragende functies, waarbij ontwikkelingen niet ten koste gaan van andere functies (groen versus rood). Er bestaat een grote woningbouwopgave en daarmee ook een economische opgave. Om grote forensenstromen te voorkomen, zouden mensen moeten werken waar ze wonen. Daarnaast staan veel bestaande bedrijventerreinen onder druk, omdat ze bijvoorbeeld verouderd zijn. Uit het Stec rapport (zie bijlage 2) blijkt dat 44% van het gebouwde areaal op bedrijventerreinen ouder is dan 30 jaar en 20% voor 1975 is gebouwd. Sommige terreinen liggen binnenstedelijk en zijn daarmee aantrekkelijk voor transformatie naar woningbouw. Dat, terwijl deze plekken vaak nog aan veel mensen werk bieden en een goed alternatief voor de bedrijven niet voorhanden is. Bovendien kunnen bedrijventerreinen steeds vaker een bijdrage leveren aan andere maatschappelijke opgaven en provinciale ambities, bijvoorbeeld met betrekking tot verduurzaming van de economie, de circulaire economie en de gebouwde omgeving. Dit voorstel staat daarmee niet op zichzelf, maar is een aanvulling op andere provinciale beleidsdocumenten en instrumenten gericht op economie en het vestigingsklimaat, zoals de Economische Visie en de Omgevingsvisie.

De Provincie Utrecht groeit snel. Dit gaat gepaard met forse investeringen, maar leidt ook tot schaarste aan fysieke ruimte voor wonen, werken en verblijven. De groei plaatst de provincie daarmee voor de opgave om de gezondheid van het leefklimaat te bewaken. We willen dat de provincie Utrecht een gebied is dat voor alle bewoners zowel werk als een hoge kwaliteit van leven biedt, met gezonde mensen, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie. "Groen, Gezond en Slim" is dan ook het richtinggevend motief voor de ruimtelijk-economische koers.

De schaarste aan ruimte leidt ertoe dat er kritisch wordt gekeken naar bestaand ruimtegebruik en nieuwe behoeftes of voorstellen waar fysieke ruimte voor nodig is, zoals voor werklocaties. De provincie Utrecht streeft binnen deze context naar een toekomstbestendige voorraad van werklocaties, die aansluit op de werkgelegenheidsbehoefte en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

³ Sneeuwbaaleffect: een investering van de overheid leidt tot andere investeringen van andere partijen.

⁴ De grondwaarde beslaat gemiddeld ca. 20% van de totale ontwikkelingskosten van een project (vandaar de factor 5), waarbij OMU de grondwaarde inbrengt en private partijen de opstellen ontwikkelen (de overige 80%). In deze multiplier is geen rekening gehouden met het 'vliegwieleffect' als eigenaren van omliggende kavels/panden ook gaan investeren in hun vastgoed.

De provincie heeft als taak om de openbare ruimte door middel van de Wet Ruimtelijke Ordening / Omgevingswet te sturen en te ordenen.. Zo bepaalt de provincie onder andere op hoofdlijnen waar steden en dorpen kunnen uitbreiden en waar dus ook bedrijventerreinen en kantoren kunnen worden aangelegd.

De provincie coördineert de zorg voor voldoende vestigingslocaties in aantal en kwaliteit. Ze stemt daarbij af en werkt samen met de drie regio's in de provincie (U16, regio Amersfoort en Food Valley). Daarnaast ondersteunt de provincie de betrokken partijen en jaagt hen aan om te zorgen voor kwalitatief en efficiënt ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. We ondersteunen gemeenten met kennis, expertise en middelen en stimuleren vastgoedeigenaren door krachten te bundelen en gezamenlijk te investeren. Daarnaast werken we samen met ondernemers(verenigingen) door mee te investeren en de mogelijkheden te zien in plaats van de onmogelijkheden.

Dit voorstel sluit aan op de kaderstellende rol van Provinciale Staten. U heeft reeds de kaders gesteld voor de Omgevingsvisie, het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken en de Economische Visie. In dit voorstel worden de kaders gesteld voor de aanpak van het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen in de provincie en de kaders voor de benodigde middelen die horen bij deze aanpak.

Voorliggende vraagstelling/probleemstelling:

Op welke manier kan de provincie Utrecht zorgvuldiger en duurzamer gebruik maken van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen? Hoe kan de provincie het initiatief nemen om de uitvoering ter hand te nemen en deze processen aan te jagen? En hoe kunnen de hiervoor benodigde middelen beschikbaar worden gesteld?

Juridische en andere relevante kaders

- De juridische grondslag van dit voorstel ligt vast in de Provinciewet, artikel 158.
- Voor de uitvoering van dit voorstel zullen de statuten, het Meerjarenprogramma, het investeringskader, de financiële rapportage (o.a. kengetallen onrendabele top, investeringen, kosten en cashflow), de organisatiestructuur en de aansturing van de NV OMU aangepast moeten worden. Dit vindt plaats in overeenstemming met de Nota Verbonden Partijen.
- De voorgestelde manier van financiering om het Plan *Toekomstbestendige Werklocaties* uit te kunnen voeren, past binnen de Nota Financieringsbeleid. In de uitwerking van dit voorstel zal ook gekeken worden naar gelijke waardering van bestaande en nieuwe aandelen.
- Dit voorstel sluit aan op (aanstaande besluitvorming over) de Kadernota 2022-2026. In dit voorstel wordt rekening gehouden met een reservering van € 12 miljoen voor de onrendabele top van de intensiveringsopgaven voor de eerste vier jaren, conform beslispunt 3.
- Om duidelijkheid te krijgen over de verhouding van het plan *Toekomstbestendige werklocaties* en de wettelijke kaders omtrent staatssteun, is extern juridisch advies gevraagd (zie bijlage 5). De conclusie uit dit advies is:
 - a. De OMU kan starten met de activiteiten die passen binnen ambitieniveau 1, zonder voorafgaande melding bij de Europese Commissie, voor zover de aankoop van terreinen (al dan niet met opstallen), sanering en herontwikkeling en vervolgens verkoop als (louter) bouwrijp terrein betreft. Daarbij worden de activiteiten ter zake mogelijk ondergebracht in een aparte dochtervennootschap, waaraan het kapitaal ten behoeve van de realisatie van ambitieniveau 1 beschikbaar wordt gesteld. De activiteiten van OMU op dit punt kunnen als niet-economische activiteiten worden aangemerkt, waardoor de verstrekking van kapitaal geen staatssteun vormt, evenmin als de vergoeding van exploitatiekosten (onder voorwaarden).
 - b. Ambitieniveau 2 betreft activiteiten waarvoor een financiering door de overheid mogelijk wel als staatssteun wordt gezien, omdat er mogelijk voordelen zijn die staatssteun opleveren voor private mede-investeerdere en ondernemingen in verband met uitplaatsingen. Het advies geeft weer dat het raadzaam

is om de financiering van ambitieniveau 2 bij de Europese Commissie ter goedkeuring te melden. De kans op goedkeuring wordt positief ingeschat.

- c. Verder wordt in het advies aangeraden om de activiteiten van OMU door Provinciale Staten te laten aanwijzen als activiteiten in het algemeen belang, als bedoeld in de Wet Markt en Overheid. Bovendien wordt geadviseerd om deze activiteiten aan te wijzen als dienst van algemeen (economisch) belang als bedoeld in het Europese recht.
- d. Gezien de wijze waarop de huidige relatie tussen OMU en de provincie formeel is ingericht, weerhoudt het aanbestedingsrecht de provincie niet om onderhands opdrachten aan de OMU te gunnen. Dit kan anders liggen als het gaat om opdrachten die door gemeenten aan OMU worden verstrekt.

Argumentatie

Per beslispunt (1 tot en met 12) is de bijbehorende argumentatie opgenomen.

1 Plan Toekomstbestendige Werklocaties

- a. Om de bedrijventerreinen te kunnen intensiveren en tegelijk te kunnen voorzien in de behoeften van bedrijven is voor de gehele provincie een gedegen plan nodig met bijbehorend investeringsvermogen. Dit vraagt om regionale samenwerking tussen de betrokken partijen met een sterke regie- en initiërende rol van de provincie. Als provincie moeten we de verschillende deelbelangen van bedrijven, gemeenten en andere partijen bij elkaar proberen te brengen. We zijn verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid, waarin we terughoudend zijn ten aanzien van uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen. Tegelijkertijd moeten we gemeenten en bedrijven maximaal ondersteunen in het voorzien in hun behoeften. Daarnaast geven gemeenten aan behoefte te hebben aan ondersteuning bij intensivering en zien we dat private partijen niet vanzelf investeren in intensivering. Daarom hebben we de OMU gevraagd om op basis van onderliggende documentatie en onderzoeken een plan te maken voor het intensiveren van bedrijventerreinen binnen de genoemde randvoorwaarden.
- b. Met het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* kunnen we het streven naar ruimtewinst (85 ha.) door intensivering daadwerkelijk gaan realiseren en pakken we onderbenutting, veroudering, oneigenlijk gebruik en ondermijning aan. Dit plan beschrijft de aanpak hoe we door intensivering en verduurzaming tot ruimtewinst kunnen komen. Uitgangspunt bij intensivering is dat de bestemming 'bedrijf' op bestaande bedrijventerreinen behouden blijft, bij voorkeur met een hogere intensiteit. Het plan geeft ook aan hoe bedrijventerreinen beter benut kunnen worden, de veroudering kan worden aangepakt, oneigenlijk gebruik kan worden teruggedrongen en ondermijning een halt wordt toegeroepen. Uit het onderzoek van Stec en PARK blijkt dat er ruime mogelijkheden zijn om deze doelstellingen te behalen door zorgvuldiger ruimtegebruik. De doelstelling aangaande de aanpak van ondermijning op bedrijventerreinen kan in afstemming met adviseurs *Ondermijning van de provincie Utrecht en externe partners als het RIEC-Midden Nederland* nader worden vormgegeven.
- c. Het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* zet in op economische, maatschappelijk en ecologische opbrengsten door intensivering én verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. In eerste instantie zet het plan in op economische waarde als de beschikbaarheid van toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen. Deze aantrekkelijke en beschikbare bedrijventerreinen zorgen voor ruimte voor de verdere ontwikkeling van bedrijven in de provincie. Naast intensivering biedt de aanpak ook kansen om gelijktijdig andere uitdagingen op te pakken bij de herstructurering. Denk aan noodzakelijke aanpassingen van het bedrijventerrein in verband met het veranderende klimaat, vergroening, biodiversiteit, en het sluiten van kortere ketens in de transitie naar een circulaire economie. Daarnaast biedt het plan kans op het vergroten van de maatschappelijke waarde van de terreinen door ruimte te creëren voor de werkgelegenheid

van de toekomst, een goed georganiseerd bedrijfsleven én een prettige en veilige omgeving om in te werken en te verblijven.

- d. Het plan *Toekomstbestendige Werklocaties zet in op de verduurzaming van vastgoed*. Zoals eerder aangegeven laat het Stec rapport zien dat 44% van het gebouwde areaal op bedrijventerreinen ouder is dan 30 jaar en een 10% voor 1975 is gebouwd. Bij de opgave van intensiveren, renovatie en nieuwbouw van vastgoed is het logisch dat deze panden gaan voldoen aan de energetische eisen van vandaag. Dit biedt ook kansen om nieuwe energie op te wekken via bijvoorbeeld zon-op-dakprojecten. De onderzoeken van Stec en PARK tonen aan dat op alle genoemde voordelen onder b, c en d progressie is te boeken.
- e. Uitvoering van het plan *Toekomstbestendige Werklocaties doorbreekt het marktfalen op de markt van bedrijventerreinen*. We zien dat marktpartijen alleen haalbare ontwikkelingen voor hun rekening nemen, die ze kunnen transformeren naar lucratieve andere functies (bijvoorbeeld wonen), extreme schaalvergroting (bijvoorbeeld in logistiek) en schaalverkleining (bijvoorbeeld opslagboxen). Dat betekent dat de huidige marktomstandigheden (met onvoldoende kennis en financiële prikkels) juist niet aanzetten tot betere benutting, vernieuwing, ruimte voor niet-mengbare bedrijven en voorkomen van criminele activiteiten. Deze marktimperfectie komt omdat het aanwezige vastgoed vaak is afgeschreven en door de relatief lage kosten en opbrengsten toch een beleggerswaarde kent. Herontwikkeling leidt tot maatschappelijke baten, maar die zijn niet één op één merkbaar voor de vastgoedeigenaar. De huidige situatie op bedrijventerreinen laat dan ook zien dat op sommige delen van bedrijventerreinen jarenlang niet worden geïnvesteerd. Tevens is voor succesvol intensiveren en herontwikkelen samenwerking nodig tussen overheden, ondernemers en vastgoedpartijen. Samenwerking tussen deze partijen op het gebied van intensivering is geen gewoonged, waardoor partijen elkaar niet zomaar vinden en ook gebrek aan kennis over gezamenlijk intensiveren bemoeilijkt het draagvlak. Door vanuit de provincie bij te dragen aan niet-renderende investeringen kan de herontwikkeling veel beter op gang komen.
- f. Het plan *Toekomstbestendige Werklocaties en de onderliggende onderzoeken van Stec en Park tonen aan dat het mogelijk moet zijn om op de bestaande bedrijventerreinen door middel van intensiveren voldoende vierkante meters vloeroppervlakte toe te voegen*, die gelijk staan aan de vierkante meters die je zou toevoegen bij 85 hectare nieuw bedrijventerrein. Met deze aanpak ondersteunen we gemeenten en stimuleren we private partijen in de ingewikkelde en langdurige processen van intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Het plan biedt ondersteuning aan gemeenten met o.a. overdracht van kennis, advisering en ondersteuning met middelen, complementair aan hun eigen inzet. Het plan geeft ook aan op welke manier ondersteuning zou kunnen worden uitgevoerd en welke middelen daarvoor benodigd zijn. Daarnaast gaat het plan uit van het stimuleren en samenwerken met marktpartijen (in aparte entiteiten). Op die manier komt de last van investeringen niet alleen op de schouders van overheidspartijen te liggen. Tot slot wordt aangegeven dat een jarenlange betrokkenheid (10-15 jaar) en investeringskracht nodig zijn om de gewenste resultaten te behalen.
- g. Met het plan *Toekomstbestendige Werklocaties geven we invulling aan de uitwerking van het bedrijventerreinenbeleid, met een regulerend spoor en een faciliterend spoor*. In de Regionale Programma's Wonen-Werken worden afspraken met de regiogemeenten gemaakt over het aantal hectares te intensiveren bedrijventerrein. Daarnaast geven gemeenten aan behoefte te hebben aan ondersteuning door kennis, kunde, financiering en investeringen, omdat ze de opgave om te intensiveren en verduurzamen niet geheel zelf aan kunnen.
- h. Zonder de extra inzet op intensivering van bestaande bedrijventerreinen zijn de regionale programmeringsafspraken lastig haalbaar. De afspraken uit de Regionale Programma's Wonen-Werken zetten in op een afgewogen balans tussen ruimtewinst door intensivering enerzijds en ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen anderzijds. Zonder ruimtewinst door intensivering slaat de balans door in de aanleg van

veel meer nieuwe bedrijventerreinen met de benodigde extra investeringen en vooral maatschappelijke en ecologische nadelen.

2 Inzet OMU als uitvoeringsorganisatie van de intensiveringsopgave

- a. Op deze manier komen er voldoende middelen beschikbaar om uitvoering te kunnen geven aan het plan *Toekomstbestendige Werklocaties*. Om meer in te kunnen zetten op de intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen zijn forse investeringen nodig. Door de OMU in te zetten als uitvoeringsorganisatie om in tien tot vijftien jaar de beoogde intensiveringsopgave van gemiddeld zes hectare per jaar ruimtewinst te realiseren, is een maximaal investeringsvermogen nodig van € 109 miljoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met gemiddeld € 7,8 miljoen per jaar aan onrendabele investeringen (behorende bij ambitieniveaus 1 en 2 uit het plan *Toekomstbestendige Werklocaties*).
- b. De investeringen gemoeid met het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* voorkomen andere grote maatschappelijke investeringen. De investeringen die nodig zijn voor het uitvoeren van intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen, zorgen ervoor dat er niet (of minder) geïnvesteerd hoeft te worden in:
 - a. nieuwe bedrijventerreinen (o.a. aanleg- en inrichtingskosten; intensivering is per definitie zorgvuldiger en duurzamer ruimtegebruik)
 - b. mobiliteit en infrastructuur (bestaande bedrijventerreinen zijn vaker al multimodaal ontsloten via knooppunten)
 - c. nabijheid van werkgelegenheid (het verbinden van wonen-werken-bereikbaarheid met name voor banen voor laagopgeleiden)
 - d. natuurcompensatie (verlies van natuur c.q. landbouwgrond voor bedrijventerreinen).Intensiveren en de nieuwe investeringen verkleinen de kans op verrommeling, (gevoelens van) onveiligheid en ondermijning en de kosten die daarvoor anders zouden moeten worden gemaakt. De investeringen die voorkomen worden zijn echter niet allemaal te kapitaliseren. In een afzonderlijke Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA) (nog af te ronden) hebben we in beeld gebracht hoe de kosten voor intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen zich verhouden tot de maatschappelijke baten (besparingen).
- c. Het uitvoeren van de intensiveringsopgave houdt verband met het initiëren van dynamiek en verschuivingen op bedrijventerreinen. Marktfalen zorgt ervoor dat de markt die niet vanzelf oppakt, maar dat marktingrijpen noodzakelijk is. In het onderzoek van Metafoor (zie bijlage 4) wordt onderbouwd waarom zulke forse investeringen nodig zijn, welke opbrengsten mogelijk zijn en waaraan het benodigde geld wordt besteed. Daarnaast maakt het onderzoek ook duidelijk dat er sprake is van een aanzienlijk deel onrendabele investeringen. Dit zijn investeringen die niet kunnen worden terugverdiend. Het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* geeft aan dat er gewerkt kan worden met verschillende ambitieniveaus. Elk ambitieniveau heeft een eigen verhouding tussen de inzet van overheid en marktpartijen en dus ook andere resultaten in verduurzaming en ruimtewinst. Het plan geeft tevens aan dat er verschillende gradaties in de aanpak zitten:
 - a. basis juridisch en financieel instrumentarium op orde (grofweg € 1 per m² te intensiveren bedrijventerrein);
 - b. ambitieniveau 1 – kavels laaghangend fruit (grofweg € 70 per m² te intensiveren bedrijventerrein);
 - c. ambitieniveau 2 - gebiedsgerichte aanpak hoger hangend fruit (grofweg € 230 per m² te intensiveren bedrijventerrein).
- d. De huidige werkwijze van de OMU (facilitator, financier en investeerder) wordt uitgebreid met meer strategische aankopen en regie op schuifruimte. Ondanks dat ook inspanningen van gemeenten en marktpartijen benodigd zijn, is het logisch om gebruik te maken van de bestaande, succesvolle uitvoeringsorganisatie OMU. Het gaat hier echter om een forse intensivering boven op de bestaande taken

van de OMU. Met meer middelen kan deze uitgebreide inzet beter en intensiever worden opgepakt. Voorlopig gaat OMU ervan uit dat er in de eerste fase van de aanpak niet direct extra capaciteit nodig is voor de bemensing van de OMU, omdat de nadruk ligt op het doen van strategische aankopen en regie op de schuifruimte. Het is nu de inschatting dat dit grotendeels met de bestaande capaciteit van de OMU kan worden opgepakt. De exploitatiekosten van de OMU blijven ten laste gaan van het bestaande vermogen. Op termijn kan overwogen worden om de exploitatiekosten jaarlijks te subsidiëren. Dit kan bij de voorgenomen evaluatie worden meegenomen.

3 OMU uitrusten met aanvullende financiering

- a. Met een taakstellend budget van maximaal € 30 miljoen voor de periode van 4 jaar, waarvan € 18 miljoen revolverend, kan de eerste fase van de intensiveringsopgave van 85 ha. worden aangepakt. We gaan hiervoor uit van het bijeenbrengen van het benodigde investeringsvolume van maximaal € 30 miljoen voor de eerste periode van vier jaar van een totale tijdsperiode van vijftien jaar. Ook wordt rekening gehouden met de financiële ruimte voor onrendabele investeringen tot een taakstellend bedrag van € 12 miljoen in deze eerste vier jaar (gemiddeld € 3 miljoen per jaar). In deze eerste vier jaar kan gestart worden met de aanpak van intensivering en verduurzaming (hoofdzakelijk ambitieniveau 1), waarbij zeker nog niet de totale ruimtewinst kan worden behaald van 85 ha. Het onderzoek van Metafoor en het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* geeft aan dat er op termijn nog meer investeringen nodig zijn. De nota financieringsbeleid is van toepassing, omdat het een revolverend fonds betreft.
- b. In een eerder stadium is geconstateerd dat aanvullende financiering door banken geen mogelijkheden bood. Voorafgaand aan dit voorstel is door OMU in samenwerking met de provincie Utrecht onderzocht of banken bereid waren om in de behoefte aan aanvullende financiering te voorzien. Na gesprekken met verschillende banken is gebleken dat dit niet, of onder onacceptabele voorwaarden, het geval was.
- c. De in dit voorstel opgenomen kapitaalstorting zal in verschillende tranches tot en met 2025 aan de OMU worden overgemaakt. In het licht van de afnemende liquiditeit van de provincie Utrecht kan dit de noodzaak tot het aantrekken van leningen door de provincie versnellen. Indien de huidige marktrente gaat stijgen, dan zijn hier voor de provincie aanvullende rentekosten aan verbonden die uit de reguliere begroting gedekt dienen te worden. De voorgestelde tranches zullen in samenspraak met de provinciale treasurer worden bepaald.

4 Voorstel financiering voor 4 jaar en evaluatie in 2025

Hoewel het plan van aanpak een periode behelst van tien tot vijftien jaar, is het voorstel de financiële middelen ter beschikking te stellen voor een periode van vier jaar. In 2025 kunnen we evalueren om te bezien of de doelstellingen ook behaald worden en kan afhankelijk van de uitkomst besloten worden bij de begroting 2026 eventueel een nieuwe tranche middelen ter beschikking te stellen. Voor een periode van vier jaar wordt voorgesteld € 30 miljoen investeringskapitaal ter beschikking te stellen aan de OMU, waarvan € 18 miljoen revolverend is en rekening wordt gehouden met € 12 miljoen bijdragen aan onrendabele investeringen. De € 12 miljoen is globaal de helft van wat (volgens het plan van de OMU) nodig is over deze periode. De andere helft moet komen van gemeenten en private investeerders. We bespreken onze aanpak ook met het Ministerie van EZK en verzoeken ook hen om een bijdrage te doen aan het investeringskapitaal van de OMU en de onrendabele top van investeringen.

5 OMU financieren door uitbreiding van het aandelenkapitaal

- a. Vergroting van het aandelenkapitaal zorgt voor het benodigde investeringsvermogen om hoofdzakelijk ambitieniveau 1 te kunnen uitvoeren. De uitvoering van het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* gaat uit van een zorgvuldige berekening van het benodigde investeringsvermogen (inclusief onrendabele onderdelen) dat OMU kan inzetten, naast separate investeringen vanuit gemeenten en private partijen. Onderzoek door Metafoor toont aan hoe het benodigde bedrag is onderbouwd. Er zal toetsing en verantwoording conform de nota verbonden partijen moeten plaats vinden.
- b. Door een reserve te vormen, zorgen we voor afdekking van de onrendabele investeringen. De netto balanswaarde van de aandelen OMU, jaarlijks te berekenen aan de hand van de eigen vermogenspositie uit de jaarrekening van de OMU, neemt naar verwachting de komende jaren af. Deze afwaardering kan worden onttrokken aan de *Reserve afwaardering aandelen deelnemingen*. Aan de reserve wordt gedurende vier jaar jaarlijks € 3 miljoen gedoteerd. Het risico dat de waardedaling groter is dan € 12 miljoen in vier jaar, wordt afgedekt via het weerstandsvermogen. Dit wordt ingeschat als een laag risico, omdat het over (relatief waardeevaste) grond en vastgoed gaat en de (geschatte) onrendabele top al gedekt is. Dit risico wordt opgenomen in het risicomanagementsysteem van de provincie.

6 Onderzoeken mogelijke oprichting van een dochteronderneming van OMU

Door de mogelijke oprichting van een dochteronderneming kan een strikte scheiding tussen niet-economische activiteiten van OMU worden aangebracht. Binnen de kaders van staatssteun kan een kapitaalstorting (en eventuele bijdrage in exploitatiekosten) plaatsvinden aan deze dochteronderneming (via NV OMU of direct via provincie). Dit geeft naar verwachting een heldere scheiding tussen niet-economische en economische activiteiten van OMU, waar respectievelijk niet en mogelijk wel sprake is van staatssteun. Binnen de niet-economische activiteiten moeten de gronden tegen een marktconforme prijs verkocht worden, waarbij voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van intensivering en duurzaamheid. Het advies over staatssteun (zie bijlage 5) geeft aan dat deze constructie werkbaar is binnen de kaders voor staatssteun. De mogelijkheid bestaat overigens dat een afdoende financieel administratieve scheiding binnen de NV OMU ook voldoende garanties biedt voor die scheiding van activiteiten, waardoor het oprichten van een dochteronderneming om juridische redenen niet nodig is. Dit zullen we nader moeten (laten) onderzoeken. Wanneer deze informatie beschikbaar is en indien de noodzaak daartoe is, zal dit in apart statenvoorstel aan Provinciale Staten worden voorgelegd, waarbij dan ook om een verklaring van geen wens en bedenkingen zal worden gevraagd.

7 Aanwijzen OMU als Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Zowel voor de (niet economische) activiteiten van de nieuwe dochteronderneming als voor de huidige (economische) activiteiten van OMU is het van belang om deze door Provinciale Staten aan te laten wijzen als Diensten van Economisch Algemeen Belang (DEAB) in het kader van de Wet Markt en Overheid en de staatssteunregels. Dit is van belang omdat de provincie dan jaarlijks een compensatie aan OMU kan geven voor het verrichten van Diensten in het Algemeen Economisch Belang (DAEB) tot een hoogte van € 15 miljoen per jaar, zonder dat dit vooraf behoeft te worden gemeld bij de Europese Commissie. De compensatie moet toegesneden zijn op de kosten die OMU maakt om de DAEB uit te voeren. Niettemin is dan nog de vraag of compensatie door middel van een kapitaalstorting ineens bij aanvang mogelijk is. Dit is een nog uit te werken punt naar aanleiding van het advies over staatssteun (zie bijlage 5).

8 Goedkeuring aanvragen financiering ambitieniveau 2

Ambitieniveau 2 betreft activiteiten waarvoor een financiering door de overheid mogelijk wel (geoorloofde) staatssteun vormt. De financiering van activiteiten behorende bij de uitvoering van dit ambitieniveau zouden voordelen kunnen opleveren voor ondernemingen waarmee wordt samengewerkt. In ambitieniveau 2 vinden de activiteiten van de OMU meer in samenwerking plaats en is er vaker sprake van onrendabele investeringen (dit zijn naar verwachting economische activiteiten). Het advies van Nysingh geeft aan dat het verstandig is de financiering van ambitieniveau 2 bij de Europese Commissie ter goedkeuring te melden. De kansen op goedkeuring van deze melding worden positief ingeschat. Door deze melding spoedig voor te bereiden, kan OMU ook op relatief korte termijn aanvangen met ambitieniveau 2. Allereerst wordt natuurlijk gestart met ambitieniveau 1.

9 Medefinanciering door andere betrokken partijen

Naast een belangrijke investering door de provincie, is medeverantwoordelijkheid van andere overheden en private partijen van belang. Om van intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen een succes te maken, is de inzet en medebetrokkenheid van andere overheids- en marktpartijen nodig om ook hun middelen en instrumenten in te zetten. Alleen met gezamenlijke inzet en betrokkenheid kan intensivering en verduurzaming slagen. Die gezamenlijk aanpak is ook nodig omdat gemeenten het instrument van bestemmingsplannen in handen hebben en niet op voorhand wordt uitgesloten dat wijzigingen in functie of bouwhoogte aan de orde kunnen zijn. De provincie is bereid het initiatief te nemen om intensivering en verduurzaming aan te jagen, maar het is ook een landelijke, regionale en lokale verantwoordelijkheid. Daarnaast kan er geen resultaat geboekt worden zonder de inzet van het gemeentelijke instrumentarium en de betrokkenheid en investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren en ondernemers. Het onderzoek naar staatssteun laat zien dat gezamenlijke investeringen van publieke en private partijen goed mogelijk zijn, mits vanuit gescheiden ondernemingen. Dit is overigens in de ervaring van OMU nu ook vaak het geval.

10 Afstemming met regionaal programmeren

- a. In de regionale programmeringsafspraken (en het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken) wordt fors ingezet op intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Het kader geeft aan hoeveel ruimte er is voor nieuwe bedrijventerreinen (ca. 60% van de behoefte) in verhouding tot ruimtewinst door intensivering van bestaande bedrijventerreinen (ca. 20-30% van de behoefte). Daarnaast is rekening gehouden met een reservering voor een deel niet accommoderen (ca. 10-15%), omdat we terughoudend zijn met vestiging of uitbreiding van zeer ruimte intensieve bedrijven. Wanneer intensivering niet of niet goed slaagt, zullen we moeten overwegen de reservering te vergroten of meer nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Het vastgestelde kader geeft de speelruimte weer. Het kader wordt periodiek geactualiseerd en kan aangepast worden door Provinciale Staten wanneer er aanleiding toe bestaat.
- b. Hiermee willen we ook afspraken maken met gemeenten over hun inspanningen, inzet van middelen en instrumenten, flankerend aan de inzet van de OMU. Bij instemming met dit voorstel gaat de OMU aan de slag met intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen daar waar de meeste kansen zijn (zie ook onderzoek Stec). Om succesvol te kunnen zijn, moeten zowel de OMU als de provincie regie voeren en afspraken maken over de inzet van middelen en instrumenten van gemeenten. OMU, gemeenten en mogelijke andere partijen maken concreet afspraken over de inzet van middelen, met een coördinerende rol

van de provincie. Dit moet goed op elkaar worden afgestemd. In de Regionale Programma's Wonen-Werken liggen deze afspraken op hoofdlijnen vast. In een intensieve samenwerking met gemeenten zullen deze afspraken meer gedetailleerd worden gemaakt. Het is belangrijk dat we juist hier als provincie regie in nemen, keuzes toelichten, draagvlak creëren, de deelbelangen aan elkaar verbinden en de samenwerking stimuleren.

- c. Deze afspraken plaatsen de inzet op intensivering in perspectief met de ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen en het niet-accommoderen van de behoefte. In de Regionale Programma's Wonen-Werken wordt juist op het niveau van de regio (U16, regio Amersfoort en regio Food Valley) gekeken naar de verhouding tussen de te intensiveren en te verduurzamen bedrijventerreinen in verhouding tot nieuwe bedrijventerreinen. In sommige gemeenten ligt de nadruk meer op intensiveren, terwijl in andere gemeenten meer ruimte is voor nieuw (bezien binnen de regio). Ook in kwalitatieve zin worden er afspraken gemaakt over zorgvuldig ruimtegebruik, bij voorkeur door een uitgifteprotocol per regio (borging van een gelijk speelveld). Het definitieve Provinciaal Programma Wonen-Werken, met daarin de essentie van de Regionale Programma's, wordt naar verwachting medio 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.
- d. In de uitwerking van deze afspraken kan door middel van een uitgifteprotocol zorgvuldig ruimtegebruik geborgd worden. In de verschillende regio's wordt na vaststelling van het eerste Regionaal Programma Wonen-Werken een regionaal uitgifteprotocol uitgewerkt. In dit protocol wordt vastgelegd onder welke voorwaarden bedrijven zich kunnen vestigen in een regio. Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is leidend en heeft betrekking op hernieuwd uitgeefbaar en nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein, zowel op publiek als privaat eigendom. In het regionale uitgifteprotocol worden ook afspraken gemaakt over het verduurzamen van bedrijventerreinen (energiebesparing en -opwekking, klimaatadaptatie, vergroening en meer circulair). De regionale uitgifteprotocollen zorgen voor een gelijk speelveld binnen de regio's en zullen worden verbonden aan de afspraken uit de Regionale Programma's.

11 Voortgang monitoren

Zo kunnen we vaststellen of de versterkte inzet op intensivering succesvol is of bijstelling heeft. In dit voorstel staat helder verwoord naar welke resultaten we streven op het gebied van intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen. We zullen jaarlijks monitoren hoe het zit met vraag (tweejaarlijkse behoefte) en aanbod op bedrijventerreinen, maar ook hoe het aantal banen per hectare (of m2) zich ontwikkelt en hoe intensief kavels worden gebruikt (dit op basis van terrein quotiënt en floor space index⁵). Tevens wordt gemonitord hoe bedrijventerreinen zich ontwikkelen op duurzaamheidscriteria. De monitoring vindt plaats in de jaarlijkse Vastgoedmonitor (door C&W) en jaarlijkse update van IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem). Deze gegevens worden ook gedeeld met de gemeenten. In de jaarlijkse planning en control cyclus zullen we dit middels nieuwe indicatoren inzichtelijk maken.

12 Instellen reserve afwaardering aandelen deelnemingen

Het instellen van een reserve is een bevoegdheid van Provinciale Staten. In de exploitatiebegroting 2022 tot en met 2025, die u bij de Kadernota 2022 – 2025 is aangeboden, stelt Gedeputeerde Staten voor om jaarlijks € 3 miljoen te doteren in de egaliseringsreserve 'Reserve afwaardering aandelen deelnemingen'. De OMU stelt jaarlijks haar jaarrekening vast. De provincie Utrecht is enig aandeelhouder in de NV OMU. De waarde van de aandelen OMU op de balans van de provincie Utrecht is volgens de waarderingsgrondslagen gelijk aan de oorspronkelijke

⁵ Terrein quotiënt: het aantal ha./m2 per arbeidsplaats. Floor space index: de maat die het totale aantal m2 bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een bebouwd gebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van een kavel.

verkrijgingsprijs van de aandelen of lagere marktwaarde. Indien de OMU bijdraagt aan onrendabele investeringen en dus 'inteert' op haar eigen vermogen, daalt de waarde van het aandelenbezit van de provincie. Deze waardevermindering wordt verrekend met de *Reserve afwaardering aandelen deelnemingen*.

Kanttekeningen:

Per beslispunt zijn de bijbehorende kanttekeningen beschreven.

1 Plan Toekomstbestendige Werklocaties

- a. Het is onze ambitie en streefwaarde om 20-30% van de verwachte extra ruimte voor bedrijventerreinen te vinden via intensivering. De potentie om ruimtewinst te boeken door intensivering is nog veel groter, maar vraagt dan ook om een grotere investering. We zetten vooralsnog in op 20-30% (85 ha.), omdat daarvoor al een hele forse investering gevraagd wordt en we kunnen zien hoe efficiënt intensivering kan zijn. We gaan eerst aan de slag met het 'laaghangend fruit', omdat dit de beste kansen biedt. Hiervan leren we en bouwen we verdere kennis op, zodat het daarmee de meest efficiënte inzet van middelen is. Het onderzoek van Stec geeft weer dat er een ruimtewinst van meer dan 200 ha. te behalen is door in te zetten op een aantal meest kansrijke bedrijventerreinen. In verhouding kost de aanpak van meer m2 bedrijventerrein (vooral de laatste 30-50%) heel veel geld en inspanning. We gaan ook niet bedrijventerreinen van voor tot achter intensiveren en verduurzamen, maar zetten juist daar in waar de kansen zijn.
- b. Private investeringen vanuit de markt komen niet vanzelf op gang. Daarvoor zijn financiële prikkels en marktspanning⁶ nodig. Een goede verhouding tussen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op nieuwe bedrijventerreinen enerzijds en nieuwe mogelijkheden om uit te breiden op bestaande locaties en bedrijventerreinen anderzijds, zorgen voor een goede marktspanning. Met ruime mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen zal intensivering niet van de grond komen. Andersom geldt ook dat intensivering van bestaande bedrijventerreinen niet werkt als er geen nieuwe bedrijventerreinen zijn (nodig voor bijvoorbeeld verplaatsingen van bedrijven). Met de afspraken uit de Regionale Programma's Wonen-Werken en de inzet van uitvoeringsorganisatie OMU proberen we deze balans te bewaren. Daarbij moet rekening gehouden worden met de staatssteunregels.
- c. Voor het slagen van de aanpak is een medeverantwoordelijkheid vanuit andere partijen noodzakelijk, net als georganiseerde ondernemers en vastgoedeigenaren. Een belangrijke voorwaarde voor succesvolle intensivering en verduurzaming is de organisatiegraad van ondernemers en vastgoedeigenaren op (delen van) bedrijventerreinen. Als ondernemers en vastgoedeigenaren samenwerken en van elkaar weten welke ontwikkelingen ze nastreven, is het gemakkelijker om te intensiveren en te verduurzamen. Er kan slim geruild en geschoven worden met beschikbare of onbenutte ruimte en er kunnen gezamenlijke voorzieningen worden getroffen (o.a. energieopwekking, gezamenlijk parkeren, afval- en grondstoffenbeheer, vergroening). Door elkaar te kennen is het gemakkelijker om zaken te doen ter bevordering van intensivering en verduurzaming. De uitvoering van het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* maakt gebruik van bestaande samenwerkingsvormen van bedrijven en stimuleert nieuwe samenwerkingsverbanden.
- d. Een gedeelte van de ruimtewinst is nodig voor duurzaamheidsmaatregelen. Om de gewenste ruimtewinst te behalen, moet eigenlijk nog meer ruimte gewonnen worden. Duurzaamheidsmaatregelen als vergroening, energieopwekking, klimaatadaptatie en circulariteit hebben ook ruimte nodig op bedrijventerreinen. Vaak kan door het combineren van maatregelen, bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen of dubbel ruimtegebruik, het extra ruimtebeslag worden beperkt. Op sommige bedrijventerreinen zijn hiervan goede voorbeelden te vinden.

⁶ Een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod van/naar ruimte voor bedrijven.

- e. De actieve inzet op het intensiveren van bedrijventerreinen en de gestelde ambitie vragen om nieuw denken. We willen ook dat lokale overheden daarbij meer handelen als belegger en minder als ontwikkelaar. Het vraagt om open en transparante samenwerking van publieke en private partijen met een vasthoudende koers en focus voor de lange termijn. De gewenste cultuuromslag zal in het begin vast wel eens moeizaam verlopen.

2 Inzet OMU als uitvoeringsorganisatie van intensiveringsopgave

- a. Het gaat hier niet alleen om een investering vanuit de provincie Utrecht: ook private partijen worden geprikkeld om te gaan investeren. Andere partijen zetten andere investeringen en instrumenten in die gezamenlijk succesvol zijn. Marktpartijen zullen alleen rendabel willen investeren. Door het initiatief te nemen kan een multipliereffect worden gegenereerd met investeringen vanuit de markt. Dit hebben we al gezien met de huidige middelen in het fonds van de OMU. De middelen in het fonds zijn inmiddels twee keer (revolverend) ingezet met in totaal € 30 mln., waarbij er een meetbaar multipliereffect heeft plaatsgevonden voor investeringen vanuit de markt (schatting is een factor vijf: € 30 miljoen publieke investeringen zorgen voor € 120 miljoen private investeringen; gezamenlijk € 150 miljoen)⁷.
- b. Intensivering van bestaande bedrijventerreinen is duur. Het is waarschijnlijk op korte termijn goedkoper en gemakkelijker om in te zetten op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Intensivering van bestaande bedrijventerreinen is kostbaar en kost veel inzet. Het vergt een cultuuromslag om juist meer te gaan investeren in de ruimte en kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen en niet – zoals vroeger – voor de gemakkelijke weg van nieuwe bedrijventerreinen te kiezen. Ook andere betrokken partijen bij intensivering en verduurzaming zullen hierin moeten omschakelen. Het is ook een omslag van minder korte termijn denken naar meer lange termijn investeren. Vanuit het proces van regionaal programmeren bestaat er draagvlak onder de gemeenten voor deze koerswijziging.

3 OMU uitrusten met aanvullende financiering

Met deze aanvullende financiering kunnen we de eerste fase (van vier jaar) van de totale investeringsopgave oppakken. Voor de totale opgave van 85 ha. is meer investeringsvermogen nodig. Daarnaast omvat de eerste fase vooral het laaghangend fruit en zullen de fases twee en drie (van de 10-15 jaar) meer moeite kosten. De start met ambitieniveau 1 (uit het plan *Toekomstbestendige Werklocaties*) geeft echter wel de mogelijkheid om te laten zien dat intensivering en verduurzaming kan werken, met voorbeelden die andere partijen kunnen enthousiasmeren.

5 OMU financieren door uitbreiding van het aandelenkapitaal

- a. De Reserve afwaardering aandelen deelnemingen ter afdekking van onrendabele investeringen door OMU, kan ontoereikend zijn als de investeringen uiteindelijk minder rendabel blijken te zijn. Hierdoor zal wellicht een beroep op het weerstandvermogen noodzakelijk zijn. Het onderzoek van Metafoor geeft echter een degelijke onderbouwing en een betrouwbare inschatting van de te verwachten onrendabele investeringen. Met een dotatie aan de voorziening van € 3 miljoen gedurende vier jaar, wordt dit risico als laag ingeschat.

⁷ De grondwaarde beslaat gemiddeld ca. 20% van de totale ontwikkelingskosten van een project (vandaar de factor 5), waarbij OMU de grondwaarde inbrengt en private partijen de opstallen ontwikkelen (de overige 80%). In deze multiplier is geen rekening gehouden met het 'vliegwieleffect' als eigenaren van omliggende kavels/panden ook gaan investeren in hun vastgoed.

- b. Deze wijze van waarden van de uitbreiding van het aandelenkapitaal van OMU is afwijkend ten opzichte van de eerder gedane kapitaalstorting (2012). Destijds zijn de aandelen op nihil gewaardeerd. In dit voorstel is opgenomen dat de kapitaalstorting in OMU leidt tot opname van de waarde van die aandelen op de provinciale balans onder de financiële vaste activa. In de verdere uitwerking zal met de onafhankelijk accountant worden besproken of, en op welke wijze, de voorgestelde waardering van de bestaande en nieuw aan te schaffen aandelen met elkaar in lijn kan worden gebracht. Eventuele daaruit voortvloeiende financiële consequenties worden via de planning en controlcyclus aan Provinciale Staten ter vaststelling voorgelegd.

9 Medefinanciering door andere betrokken partijen

Het is mogelijk dat andere betrokken partijen nog niet direct bereid zijn om mee te investeren. Ondanks dat we zelf het goede voorbeeld geven, het initiatief nemen en fors investeren in intensivering en verduurzaming, zullen andere betrokken partijen zelf moeten afwegen op welke manier zij willen investeren. Deze afweging en besluitvorming kan tijd in beslag nemen. Ook zorgt de benodigde de cultuuromslag ervoor dat andere betrokken partijen tijd en ervaringen nodig hebben om te zien dat intensivering kan werken. Dit betekent dat de initiërende en aanjagende rol van de provincie en van OMU belangrijk blijft in de komende jaren.

10 Afstemming met regionaal programmeren

De speelruimte uit het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken en de programmeringsafspraken kan veranderen. De programmeringsafspraken worden jaarlijks geüpdatet en bijgesteld op de veranderde actualiteit en wensen. Dat betekent niet direct een wijziging in de doelstellingen voor intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen. Het kader kan in volgende programmeringscycli ook nog gewijzigd worden. Dat zal de keuze voor meer inzet op intensivering en verduurzaming niet veranderen, maar hoogstens aanscherpen of afvlakken.

Doelen en indicatoren

Beoogd effect:

- In de komende 10 tot 15 jaar willen we door intensivering van bestaande bedrijventerreinen extra ruimte voor bedrijven beschikbaar maken (streven 85 ha.). Zo is er 20-30% minder noodzaak voor de aanleg van en investering in nieuwe bedrijventerreinen, blijven er voldoende vestigingsmogelijkheden voor ondernemers en gaan we zorgvuldig en duurzaam om met de schaarse ruimte in de provincie Utrecht.

Uitgangspunten bij dit beoogde effect zijn:

- dat de vitaliteit van het lokale bedrijfsleven gewaarborgd blijft en dat de werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen versterkt wordt (met name voor bedrijven die niet te mengen zijn met andere functies);
- dat wonen en werken gelijk opgaan (ontwikkeling beroepsbevolking in verhouding tot beschikbaarheid van het aantal banen).

Te behalen doelen:

| Bron | Doelen |
|--------------------------------|---|
| Programma (begroting 2021) | 8. Economie |
| Beleidsdoel (begroting 2021) | 8.4 Er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit |
| Meerjarendoel (begroting 2021) | 8.4.1 Werklocaties worden intensiever gebruikt en sluiten beter aan bij de marktvraag 8.4.2 Werklocaties zijn duurzamer (circulair, klimaat, energie, gezondheid) en economisch krachtiger |

Ruimtelijke intensivering indicator (deze indicator geeft aan hoe we vorderen op de doelstelling van 85 ha. ruimtelijke intensivering)⁸:

- Aantal hernieuwd uitgegeven hectaren / m2 bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen (Bronnen: Opgave OMU, IBIS, BAG: Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Zorgvuldig ruimtegebruik indicatoren:

- Terrein quotiënt (TQ): netto hectare uitgegeven bedrijventerrein * 10.000 / aantal werkzame personen (Bronnen: IBIS / PAR).
- Floor Space Index (FSI): totale voorraad werkruimte gebouwen (BAG) / netto hectare uitgegeven bedrijventerrein (Bronnen: BAG / IBIS).

Duurzaamheidsindicatoren:

- Gemiddeld bouwjaar: ontwikkeling gemiddeld bouwjaar bedrijventerreinen (Bron: BAG).
- Energielabel: aandeel energielabel klasse A per bedrijventerrein (Bron: BAG).
- Gemiddeld energieverbruik: gemiddeld energieverbruik naar bedrijventerrein (Bron: energieverbruik woningen en bedrijven naar postcode CBS).
- Groengemiddelde: aandeel groen per bedrijventerrein (Bron: Groenkaart van Nederland, RIVM).

Participatie

- In het proces van regionaal programmeren is met alle individuele gemeenten gesproken en heeft er daarnaast veelvuldig overleg plaatsgevonden per regio (U16, regio Amersfoort en Food Valley). Dit overleg vond plaats in de structurele ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de regio's⁹. Ook is in dit proces meermaals overleg geweest met belangenvertegenwoordigers of anderszins betrokkenen, mede uit het bedrijfsleven.
- In de ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de Ontwerp Omgevingsvisie en Ontwerp Interim Omgevingsverordening zijn verschillende opmerkingen gemaakt over bedrijventerreinen, de versterkte aandacht voor intensivering en de ondersteuning van gemeenten bij intensivering. Door middel van de nota

⁸ Bij de programmabegroting zullen we deze indicator toevoegen.

⁹ Voor Food Valley met de drie Utrechtse gemeenten.

van beantwoording is gereageerd op de zienswijzen. In sommige gevallen zijn de gemaakte opmerkingen meegenomen in het plan *Toekomstbestendige Werklocaties*.

- In de periodieke overleggen met VNO-NCW en MKB Nederland is de concept aanpak van intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen ook meermaals toegelicht.
- De afgelopen tijd is er op verschillende momenten overleg geweest met het Ministerie van EZK (op verschillende niveaus) om onze aanpak op intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen toe te lichten en de urgentie daarvan kenbaar te maken. Daarnaast is verkend of vanuit het Ministerie ook bijgedragen zou kunnen worden aan deze aanpak. In het onderzoek 'Grip op ruimtevraag grote bedrijfshuisvestingen' (in opdracht van ministeries van EZK, BZK en IenW) is ook onze aanpak op het gebied van bedrijventerreinen onder de aandacht gebracht.
- In het Interprovinciaal Overleg (IPO) is naar aanleiding van het IPO Herstelplan benadrukt welke aanpak wij voorstaan op het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. In het onderdeel Gebiedsontwikkeling van het Herstelplan is de focus op intensivering en verduurzaming opgenomen.
- Het plan *Toekomstbestendige Werklocaties* is in nauwe samenwerking met de OMU tot stand gekomen. De OMU is aangesloten bij het SKBN (Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland), waarin regelmatig overleg plaatsvindt met andere ontwikkelingsmaatschappijen en organisaties op het gebied van bedrijventerreinen.

Vervolg

- Naar verwachting wordt door de gemeenten kort voor de zomer 2021 ingestemd met de Regionale Programma's Wonen-Werken. Het overkoepelende Provinciaal Programma Wonen-Werken wordt naar verwachting kort na de zomer 2021 definitief vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In het najaar zal het proces van de eerste cyclus regionale programmering worden geëvalueerd. Begin 2022 zal naar verwachting een voorstel tot actualisering van het Kader voor Regionale Programmering Wonen-Werken aan Provinciale Staten worden voorgelegd. De nieuwe cyclus van regionaal programmeren begint dan naar verwachting medio 2022 (in verband met gemeenteraadsverkiezingen). In het najaar 2021 zullen ook een aantal afspraken uit de Regionale Programma's worden uitgewerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld over het regionaal uitgifteprotocol, vervangingsvraag door transformatie, concrete afspraken over (pilots) intensivering en afspraken over samenwerking en inzet tussen OMU en gemeenten.
- Concreet zal de aanvullende financiering van OMU georganiseerd moeten worden, voordat zij concreet aan de slag kunnen gaan. Dit zal naar verwachting in het najaar 2021 voorbereid worden.
- Ook zijn er in de organisatie van OMU aanpassingen nodig om de extra inzet op intensivering aan te kunnen pakken. Hier gaat het bijvoorbeeld over aanpassingen van de statuten, het meerjarenplan (MJP), organisatiestructuur, omgang met exploitatiekosten, afbakening van economische en niet-economische activiteiten, samenwerking met publieke en private partijen en de werkwijze van OMU. In de werkwijze moet ook rekening gehouden worden met de kaders op het gebied van staatsteun volgens de Wet Markt en Overheid. Naar verwachting wordt ook dit in het najaar van 2021 verder uitgewerkt.
- Monitoring door middel van het IBIS-bestand vindt ieder jaar plaats. De resultaten van de vastgoedmonitor verschijnen in mei 2021. Ook wordt ingezoomd op de effecten van de coronacrisis op werklocaties. In de evaluatie van de vastgoedmonitor wordt specifiek aandacht besteed aan een zo goed mogelijke monitoring van de voortgang op het vlak van intensivering en verduurzaming (in overeenstemming met de opgenomen indicatoren)

- Ook zal naar aanleiding van dit voorstel actieve communicatie plaatsvinden over de voorgestelde aanpak, mede gericht op andere betrokken (publieke en private) partijen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een persbericht en berichten op sociale media. Na verloop van tijd staan we in de communicatie ook stil bij bereikte mijlpalen en nieuwswaardige resultaten. Denk aan concrete resultaten in gemeenten of voorbeelden van samenwerking met ondernemers en/of vastgoedpartijen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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

Ontwerp-besluit

Besluit op 22 september 2021 tot vaststelling van het voorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen

Provinciale Staten van Utrecht; in vergadering bijeen op 22 september 2021

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 8 juni 2021,
met nummer 8225C0CF,
van afdeling SLO/Economie

Overwegende dat:

In de komende 10 tot 15 jaar willen we door intensivering van bestaande bedrijventerreinen extra ruimte voor bedrijven beschikbaar maken (streven 85 ha.). Zo is er 20-30% minder noodzaak voor de aanleg van en investering in nieuwe bedrijventerreinen, blijven er voldoende vestigingsmogelijkheden voor ondernemers en gaan we zorgvuldig en duurzaam om met de schaarse ruimte in de provincie Utrecht.

Besluiten:

1. Kennis te nemen van het plan '*Toekomstbestendige Werklocaties - Plan van Aanpak (PvA) Intensivering en Verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen*' opgesteld door de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) met de volgende doelstellingen en uitgangspunten:
 - a. Door intensivering investeert de provincie in de economische waarde én in de maatschappelijke en ecologische waarde van bedrijventerreinen. Hierdoor worden belangrijke maatschappelijke baten gerealiseerd.
 - b. Het aanpakken van onderbenutting, veroudering, oneigenlijk gebruik en ondermijning op bedrijventerreinen;
 - c. Het stimuleren van verduurzaming van werklocaties door vergroening en het versterken van het klimaatadaptief vermogen, de biodiversiteit en de circulariteit.
 - d. Het stimuleren van herontwikkeling van vastgoed op bedrijventerreinen die ten opzichte van het huidige vastgoed energiezuiniger zijn en waar energie kan worden opgewekt.
 - e. Het doorbreken van marktfalen in de markt van bedrijventerreinen, vanwege: het ontbreken van financiële prikkels bij herontwikkeling, gebrek aan organisatiekracht en kennis om als bedrijfsleven, eigenaren en overheden samen herontwikkeling op te pakken, en veranderende marktomstandigheden.
 - f. 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. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) in te zetten als uitvoeringsorganisatie om in tien tot vijftien jaar de beoogde intensiveringsopgave van gemiddeld zes hectare per jaar ruimtewinst te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met gemiddeld € 7,8 miljoen per jaar aan onrendabele investeringen (behorende bij ambitieniveaus 1 en 2 uit het *Plan Toekomstbestendige Werklocaties*).
3. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) maximaal € 30 miljoen aanvullende financiering te verschaffen voor een eerste periode van vier jaar (2022 t/m 2025) en zo het initiatief te nemen in de totale intensiveringsopgave van 10 tot 15 jaar. Deze aanvullende financiering:
 - a. is gericht op vergroting van het benodigde investeringsvermogen met maximaal € 30 miljoen voor de genoemde periode hoofdzakelijk gericht op uitvoering van ambitieniveau 1;
 - b. geeft ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een taakstellend bedrag van € 12 miljoen voor de genoemde periode van vier jaar.

- c. is voor € 18 miljoen revolverend¹⁰, dat zich vertaalt in een blijvende waarde van de aandelen OMU.
Deze revolverendheid zal worden getoetst en verantwoord aan de nota financieringsbeleid.
4. Drie jaar na de beschikbaarheid van extra kapitaal voor de OMU (eerste half jaar 2025) de aanpak van intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen te evalueren, met daarbij een expliciet besluit om wel of niet door te gaan met een volgende tranche van financiering van het belegd vermogen of te stoppen.
 5. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) te financieren door middel van een aanvullende storting van € 30 miljoen in het aandelenkapitaal van OMU, die zal worden overgemaakt in tranches. Daarnaast wordt gedurende vier jaar € 3 miljoen gedoteerd aan de '*Reserve Afwaardering aandelen deelnemingen*'. Deze dient ter afdekking van onrendabele investeringen door OMU, die naar verwachting gedurende vier jaar zullen oplopen tot € 12 miljoen. Bij het jaarlijks bepalen van de waarde van de aandelen OMU, wordt het eventuele verlies verrekend met de '*Reserve afwaardering aandelen deelnemingen*'.
 6. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om de mogelijke oprichting van een 100% dochteronderneming van de NV OMU door middel van een nieuwe vennootschap te onderzoeken. Het al dan niet oprichten is afhankelijk van:
 - a. de (on)mogelijkheden om een strikte scheiding te garanderen tussen economische en niet-economische activiteiten van OMU;
 - b. de mate waarin het oprichten van een dochteronderneming leidt tot nieuwe administratieve lasten.
 7. De bestaande en nieuwe activiteiten van OMU aan te wijzen als 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB), zoals deze is vastgelegd in de Wet markt en overheid en in relatie tot de staatsteunregels.
 8. De financiering van de activiteiten behorende bij de uitvoering van ambitieniveau 2 voor te leggen aan de Europese Commissie ter goedkeuring.
 9. Gedeputeerde Staten opdracht te geven om met andere betrokken partijen (Ministerie van Economische Zaken, regio's, gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren) te verkennen hoe en in welke mate zij in aanvulling op de inzet van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) extern financieel kunnen bijdragen aan de resterende onrendabele investeringen (gemiddeld € 7,8 – € 3,0 = € 4,8 miljoen per jaar).
 10. De uitvoering van het Plan van Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bestaande Bedrijventerreinen nauw af te stemmen op het Kader voor Regionale Programmering en op het Provinciaal Programma Wonen-Werken. Hierom worden jaarlijks programmeringsafspraken (in regionale programma's) gemaakt met de regio's U16, regio Amersfoort en regio Food Valley.
 11. De voortgang op het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen in de provincie goed te monitoren door middel van de jaarlijkse Vastgoedmonitor (C&W) en de jaarlijkse update bedrijventerreinenbestand IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem).
 12. Bij de begroting 2022 de egalisatiereserve '*Reserve afwaardering aandelen deelnemingen*' in te stellen.

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters

¹⁰ een revolverend fonds is een fonds waaruit budget wordt toegekend aan derden, zonder dat dit beperkt is tot een boekjaar. Het fonds wordt opnieuw aangevuld met geld dat oorspronkelijk afkomstig is uit het fonds zelf. Hiermee onderscheiden revolverende fondsen zich van subsidies, die eenmalig verstrekt worden zonder dat er geld terugvloeit.