



Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Aanpassing structuur en governance Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU)	TELEFOONNUMMER	+31636144376
DATUM	28-06-2022	E-MAILADRES	toon.verschuren@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1072458526-166	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Toon Verschuren	TEAM	ECO
NUMMER PS	PS2022BEM62	PORTEFEUILLEHOUDER	Strijk
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none">1. Voorstel nieuwe structuur NV OMU2. Akte van statutenwijziging NV OMU3. Bestuursreglement NV OMU (bevat reglement RvC)4. Reglement Investeringscommissie NV OMU5. Participatiecriteria NV OMU6. Akte van oprichting NV OMU Transformatiefond BV7. Akte van oprichting NV OMU Herstructureringsfonds A BV8. Akte van oprichting NV OMU Herstructureringsfonds B BV9. Advies Nysingh Oprichting dochtermaatschappijen NV OMU		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting

In september 2021 heeft u het plan 'Toekomstbestendige Werklocaties' vastgesteld en is besloten de uitvoeringsorganisatie NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) van de benodigde middelen te voorzien voor de uitvoering van dit plan. In de Begroting 2022 is hiervoor een kapitaalstorting voorzien van € 30 miljoen voor versterking van de slagkracht van NV OMU voor de periode 2022-2025. Dit is gericht op een versterkte aanpak van intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen in onze provincie. Om deze extra inzet van de NV OMU mogelijk te maken wordt een aantal noodzakelijke aanpassingen in de structuur en governance doorgevoerd.

Inleiding

In de komende 10 tot 15 jaar willen wij door intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen meer ruimte voor bedrijven beschikbaar maken. De bedoeling is dat daarmee 20-30% minder ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen nodig is. Zo dragen wij bij aan een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de schaarse ruimte in onze provincie. Wij houden er rekening mee dat voldoende vestigingsmogelijkheden voor ondernemers mogelijk blijven. De vitaliteit van het lokale bedrijfsleven blijft gewaarborgd en de werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen wordt versterkt. In 2021 is ook een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) uitgevoerd. Deze laat zien dat de maatschappelijke baten duidelijk opwegen tegen de kosten.

De NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) hebben wij in 2011 opgericht. De NV OMU heeft nu als doelstellingen:

- zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties;
- het verbeteren van het vestigingsklimaat in onze provincie.

NV OMU is een zelfstandige uitvoeringsorganisatie met de provincie als enig aandeelhouder. Door middel van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) zijn wij bevoegd om beslissingen te nemen die toezien op het bestuur van NV OMU. NV OMU heeft een revolverend investeringsfonds € 16 miljoen (Een revolverend fonds is een fonds waarbij het uitgeleende geld op termijn (deels) weer terugvloeit, zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen/investeringen.) ter beschikking via een initiële aandelenaankoop van € 7,5 miljoen (2011) en aanvullende agiostortingen die in totaliteit optellen tot € 8,5 miljoen (€ 3,75 miljoen in 2014, € 3,75 miljoen in 2017 en € 1 miljoen in 2020). NV OMU verstrekt zelf geen subsidies en er vindt geen afdekking van onrendabele toppen plaats. NV 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 het verbeteren (herstructurering en creëren van schuifruimte), het veranderen (transformatie t.b.v. andere functies) en het verplaatsen (het juiste bedrijf op de juiste plek). NV OMU treedt op als investeerder (strategische aankopen van 'rotte' plekken), financier (risicovolle voorfase van projecten) en intermediair (initiëren, ondersteunen en bemiddelen). NV OMU is tot op heden betrokken geweest bij de herstructurering van 45 hectare bedrijventerreinen, de transformatie van 110.000 m² leegstaande kantoren en de toevoeging van ruim 600 woningen aan de voorraad.

Als 100% aandeelhouder moeten wij – op grond van Europese en Nederlandse regelgeving en statuten – goedkeuring verlenen aan belangrijke besluiten van het bestuur van NV OMU over de wijziging van de identiteit en/of het karakter. In onze Begroting 2022 is een kapitaalstorting voorzien van € 30 miljoen voor de versterking van de slagkracht van NV OMU voor de periode 2022-2025. Deze uitbreiding van kapitaal is nodig om NV OMU een versterkte aanpak van intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen te kunnen laten realiseren. Vanwege de omvang van de aanvullende financiering, de nieuwe rol die wij willen spelen (meer op afstand van NV OMU) en een toenemende complexiteit van projecten en processen is het belangrijk dat de organisatiestructuur en de governance van NV OMU wordt aangepast aan de nieuwe gewenste werkwijze.

Voorstel nieuwe situatie

In september 2021 heeft u het plan 'Toekomstbestendige Werklocaties' vastgesteld en de uitvoeringsorganisatie NV OMU van de benodigde middelen voorzien voor de uitvoering van dit plan. De financiële effecten hiervan zijn opgenomen in de Begroting 2022, die in november 2021 door u is vastgesteld.

Om te komen tot een nieuwe structuur zijn vijf werkgroepen ingesteld die hebben gekeken naar de volgende onderdelen:

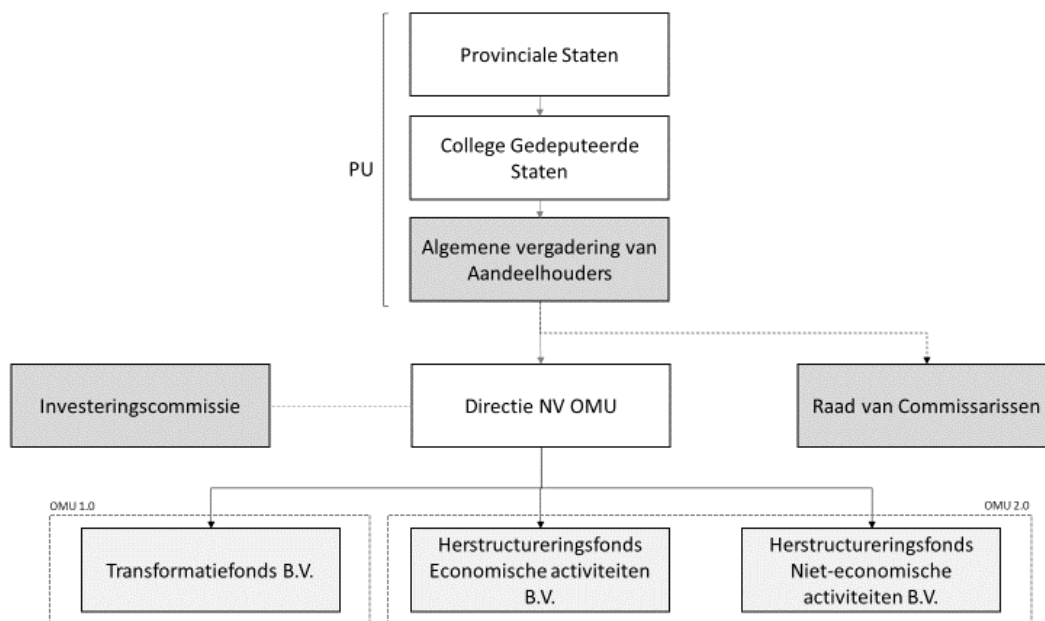
- juridische structuur;
- staatssteun;
- bedrijfsvoering;
- governance;
- financiën.

Deze werkgroepen bestonden grotendeels uit interne specialisten, een extern projectleider, waar nodig aangevuld met de expertise van NV OMU, en externe juridische adviseurs (Nysingh Advocaten en Notarissen). Op basis van de bevindingen van deze werkgroepen komen wij tot het volgende voorstel voor de aanpassing van de organisatiestructuur, de governance, de werkwijze en de financiering van NV OMU.

Een nieuwe organisatiestructuur (en governance)

Er worden drie nieuwe vennootschappen opgericht, te weten een Transformatiefonds (bestaande activiteiten), een Herstructureringsfonds Economische Activiteiten en een Herstructureringsfonds Niet Economische activiteiten. In het Transformatiefonds worden de bestaande middelen van NV OMU ondergebracht (van de oorspronkelijk € 16 miljoen betreft dit circa € 13 miljoen). De Herstructureringsfondsen Economische en Niet-economische activiteiten krijgen de beschikking over de (nog administratief te verdelen) extra middelen (€ 30 miljoen). De oprichting van drie 100% dochterondernemingen van NV OMU brengt scheiding aan, ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun, tussen de niet-economische (publieke) en economische (staatssteun gevoelige) activiteiten van NV OMU. NV OMU en de drie dochterondernemingen vormen gezamenlijk één fiscale eenheid.

Deze nieuwe structuur maakt een transparante manier van werken mogelijk, waarbij de oprichting van de dochterondernemingen niet leidt tot omvangrijke nieuwe (structurele) administratieve lasten. NV OMU kiest ervoor om een heldere afbakening tussen de bestaande en nieuwe activiteiten aan te brengen voor maximale transparantie. De genoemde structuur wordt bestuurd als één geheel door een directeur, de RvC en een op te richten Investeringscommissie. De structuur met een moeder- en drie dochterondernemingen is tot slot toekomstbestendig omdat relatief eenvoudig additionele taken en fondsen kunnen worden toegevoegd. De nieuwe structuur van NV OMU kan als volgt worden weergegeven:



Figuur 1: Organogram NV OMU (nieuwe structuur)

Een aparte investeringscommissie

De uitgebreidere doelstellingen, activiteiten en financiële verantwoordelijkheden maken een aparte investeringscommissie (IC) noodzakelijk. De externe investeringscommissie beoordeelt krediet- en investeringsvoorstellen en geeft een dwingend advies aan de directie van NV OMU. Bij een positief advies kan de directie overgaan tot de investering of financiering. Mocht het advies negatief zijn, dan heeft de directie een escalatie mogelijkheid bij de RvC om alsnog goedkeuring te krijgen. Verder worden participatiecriteria (een beoordelingskader) voor projecten en een reglement IC opgesteld (dat opgenomen wordt in het bestuursreglement). Dit zorgt voor een duidelijke borging van de bijdrage van investeringsprojecten aan de doelstellingen van NV OMU. Beide documenten geven duidelijkheid over de werkwijze van de Investeringscommissie, mede in relatie tot de positie van de RvC en de Directie. Met de komst van een aparte investeringscommissie verandert ook de rol van de Raad van Commissarissen (RvC). Deze zal zich meer dan voorheen richten op het toezicht op de primaire processen, de financiën, het bezoldigingsbeleid en de risico's. Tevens geeft de RvC advies aan de Directie bij onder andere het opstellen van een meerjarig strategisch bedrijfsplan. Voor zowel IC als RvC worden nieuwe functieprofielen opgesteld.

Staatssteun

Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar het aspect staatssteun. Belangrijkste doel van dit onderzoek is om de steunmaatregel die wij verstrekken aan NV OMU verenigbaar met de interne markt te verklaren. De maatregel houdt in dat NV OMU in staat wordt gesteld om verouderde, leegstaande en/of verpauperde bedrijfscomplexen en bedrijventerrein intensief en duurzaam te herontwikkelen. Vanwege staatssteun is besloten om een duidelijke scheiding aan te brengen tussen de economische (staatssteungevoelige) en niet-economische (publieke) activiteiten van NV OMU (zie ook de nieuwe organisatiestructuur). In overleg met het ministerie van BZK wordt op korte termijn een pre-notificatie (dit is een concept van de aanvraag) gestuurd aan de Europese Commissie (EC). Hierna zal een notificatie volgen, te weten een formele melding van de voorgenomen steunmaatregel aan de Commissie. In principe volgt een besluit van de EC binnen 2 maanden. Er is een kans dat de EC om extra

informatie kan vragen, waardoor dit proces langer duurt. De verwachting is dat de Commissie een positief besluit zal nemen in september/oktober 2022 en dat met de genomen maatregelen de NV OMU de investeringen kan doen zonder dat er sprake is van ongeoorloofde staatsteun.

Bedrijfsvoering

Vanwege de voorgestelde uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden van NV OMU is uitvoerig aandacht besteed aan het verbeteren en documenteren van bedrijfsprocessen van NV OMU. Hiervoor wordt onder andere gewerkt aan een procedurehandboek (waarin o.a. beslissingen duidelijk worden vastgelegd en het vier-ogen principe zijn geformaliseerd), het introduceren van een rente- en rendementsmodel en het verbeteren van de klanten due diligence. In deze due diligence check worden de zakenpartners van NV OMU gescreend (indien nodig in overleg met Bureau Ondernijning van de provincie Utrecht). Ten tweede worden de huidige participatiecriteria (uit 2011) aangepast aan de nieuwe situatie. Tot slot wordt een scorecard ontwikkeld, zodat wij scherper beleidsmatig kunnen sturen op behaalde resultaten van NV OMU. Wij sturen daarbij niet meer op individuele projectfinancieringen en investeringen. De scorecard vertaalt ons beleid op het gebied van intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen in concrete meetbare doelen. Er worden kwalitatieve en kwantitatieve Kritische Prestatie Indicatoren (KPI) geïntroduceerd voor financiële, maatschappelijke (economie, energie, klimaat, ruimtegebruik en circulariteit) en ruimtelijke doelen.

Financiën

Bestaande middelen NV OMU

De huidige NV OMU is gestart met een aandelenkapitaal van € 16 miljoen, bestaande uit 75.000 aandelen van elk € 100 per stuk (totaal € 7,5 miljoen) en eerder gedane agiostortingen die in totaliteit optellen tot € 8,5 miljoen. Er wordt rekening gehouden met een beperkte revolverendheid van 50-75% op investeringen, zodat het eigen vermogen langzaam terugloopt. Bij de oprichting in 2011 is afgesproken dat NV OMU het geïnvesteerde kapitaal kan inzetten ter dekking van onrendabele projecten en de exploitatiekosten van de eigen bedrijfsvoering. Doordat NV OMU vrijwel alleen rendabele projecten heeft uitgevoerd, loopt het vermogen alleen terug op de exploitatiekosten. Het eigen vermogen van NV OMU bedroeg op 31-12-2021 € 13,1 miljoen.

Nieuwe middelen NV OMU

In het [statenvoorstel](#) van september 2021 heeft u besloten om aan NV OMU € 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 is gericht op de vergroting van het benodigde investeringsvermogen met maximaal € 30 miljoen voor de genoemde periode en:

- geeft ruimte tot het aangaan van onrendabele investeringen tot een taakstellend bedrag van € 12 miljoen voor de genoemde periode van vier jaar;
- is voor € 18 miljoen revolverend, dat zich vertaalt in een blijvende waarde van de aandelen NV OMU. Deze revolverendheid zal worden getoetst en verantwoord aan de nota financieringsbeleid.

Werkwijze kapitaalstorting aan NV OMU

De kapitaalstorting van € 30 miljoen zal in tranches (van minimaal € 1 miljoen) worden overgemaakt naar NV OMU. Dit is afhankelijk van de behoefte aan liquide middelen die NV OMU heeft. De voorgestelde werkwijze is dat NV OMU aan onze beheerder van de bankrekening (aangeduid als 'treasurer') doorgeeft welke kapitaalbehoefte er is in een bepaalde periode. Dit wordt vervolgens door onze treasurer verwerkt in de prognose van de ontwikkeling van onze liquiditeit. Via de reguliere interne mandateringsroute in het financiële systeem zal vervolgens de tranche aan de NV OMU worden overgemaakt. Deze werkwijze heeft een beperkte doorlooptijd van circa 2 weken en is afgestemd met NV OMU.

Waarderingsystematiek

In de Begroting 2022 is een kapitaalstorting voorzien in de NV OMU van € 30 miljoen in 2022. Die kapitaalstorting zal plaatsvinden door een feitelijke storting van liquide middelen en deels door het aanvaarden van een schuldpositie (nog te betalen bedragen) van ons aan de NV OMU. De kapitaalstorting wordt verwerkt als een agiostorting op de reeds bestaande aandelen van de OMU NV die in ons bezit zijn. De agiostorting wordt als financiële vaste activa op onze balans verantwoord. In de periode 2022 tot en met 2025 zal de schuld in de vorm van 'nog te betalen bedragen' langzaam worden verminderd door de tranches die beschikbaar worden gesteld door onze treasurer in overleg met de NV OMU (zie werkwijze kapitaalstorting hierboven). De waarde van de aandelen, inclusief agiostorting, is gelijk aan het eigen vermogen van de NV OMU en zal na verloop van tijd minder worden,

omdat er sprake is van een onrendabele top in de investeringen die NV OMU zal doen met de beschikbaar gestelde middelen. De feitelijke vermindering van het eigen vermogen wordt jaarlijks bepaald bij het vaststellen van de jaarrekening. Deze waardevermindering is ingeschat op € 12 miljoen voor een periode van vier jaar. In onze begroting dient deze waarde vermindering van de financiële activa te worden gedekt. Hier is rekening mee gehouden in de meerjarenbegroting in programma 8. Economie. In de jaren 2022 tot en met 2025 wordt er jaarlijks een bedrag van € 3 miljoen gestort in de bestemmingsreserve 'Afwaardering aandelen deelnemingen'. Deze reserve heeft als functie 'egaliseren' conform de Nota Reserves en voorzieningen (2022). Indien bij het opstellen van onze jaarstukken blijkt dat er sprake is van een waardevermindering van het financieel actief NV OMU, dan wordt voor die waardevermindering een voorziening gevormd. De vorming van die voorziening wordt gedekt door een even grote onttrekking uit de reserve 'Afwaarderingen aandelen deelnemingen'. Per eind 2025 heeft deze reserve dan een omvang van maximaal € 12 miljoen of lager indien de NV OMU ook feitelijk heeft bijgedragen aan een onrendabele top, verlies heeft gemaakt en dus minder waard is geworden. De waarderingssystematiek is in lijn met de Nota Investeren (2022, pag. 12).

Rentelasten

Met de kapitaalstorting aan NV OMU is rekening gehouden in de ontwikkeling van onze liquiditeitsbehoefte als geheel. In onze meerjarenbegroting is voorzien dat het aantrekken van externe leningen noodzakelijk is om voldoende liquide middelen op de bank te hebben. Indien aan het aantrekken van externe leningen ook rentelasten zijn verbonden, dan zullen die rentelasten nog gedekt moeten worden vanuit de reguliere begroting.

Communicatie

Over de voorgestelde besluiten zal niet worden gecommuniceerd via een (extern) persbericht. De reden hiervoor is dat dit een financiële, organisatorische en juridische uitwerking betreft van een eerder door u genomen besluit inzake de kapitaalstorting van € 30 miljoen. Over dat besluit is destijds actief gecommuniceerd over de voorgestelde aanpak, mede gericht op andere betrokken (publieke en private) partijen. Er is destijds gebruik gemaakt van een persbericht en berichten op sociale media.

Na verloop van tijd zal in de communicatie worden stil gestaan bij bereikte mijlpalen en nieuwswaardige resultaten. Hierbij wordt gedacht aan concrete resultaten in gemeenten of voorbeelden van samenwerking met ondernemers en/of vastgoedpartijen.

Wij reken erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over de noodzakelijke aanpassing van structuur en governance van NV OMU.

Vervolprocedure / voortgang

Volgend op de beslissingen uit dit voorstel worden het Meerjarenprogramma, de begroting, de financiële rapportage (o.a. kengetallen onrendabele top, investeringen, kosten en cashflow) van NV OMU aangepast.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

mr. J.H. Oosters

Secretaris,

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