

## Vragen m.b.t. SV Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen

Partij	Nr	Vraag / Input	Antwoord / Reactie
VVD	1	<p><b>Verheldering op aanpak en ambitie(niveau)s</b></p> <p>In de diverse stukken die bij het agendapunt zijn gevoegd, wordt soms een indeling in drie ambitieniveaus gehanteerd, en soms in twee ambitieniveaus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Hoe verhouden die indelingen zich tot elkaar?</li> <li>o Wat valt er onder de ambitieniveaus 1 en 2 waar het Besluit in het SV over spreekt?</li> <li>o En hoe is de verhouding van die ambitieniveaus tot de vier jaar waarvoor nu instemming van PS wordt gevraagd en het goedkeuringstraject richting de EU?</li> </ul>	<p>Er is sprake van een basisniveau. Dit zal je altijd moeten uitvoeren en de beperkte investering ervan ligt bij het op orde maken van het financieel en juridisch instrumentarium van de gemeenten. Vervolgens zijn er ambitieniveau 1 en 2 (uit te voeren door OMU) respectievelijk gericht op het laaghangend fruit en een meer gebiedsgerichte aanpak op bedrijventerreinen.</p> <p><b>Ambitieniveau 1: aanpak prioritaire locaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Inventarisatie 'rotte kiezen': top-50 ligt klaar om aangepakt te worden.</li> <li>→ Deze bedrijfslocaties kampen al jarenlang met leegstand en ernstige verpaupering.</li> <li>→ Aanpak van deze urgente en acute locaties levert meteen 35 ha aan ruimtewinst op.</li> <li>→ Zelfstandige rol OMU: op kavelniveau, 'acupunctuur' om omgeving aan te jagen.</li> <li>→ Vooral aanbod gestuurd: de rommel opruimen.</li> </ul> <p><b>Ambitieniveau 2: gebiedsgerichte kwaliteitsslag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Analyse: 100 hectare is onderbenut; 200 hectare ruimtewinst is mogelijk.</li> <li>→ Herstructurering op cluster-/meerkavelniveau; tevens aanpak openbare ruimte.</li> <li>→ Vraag- en aanbod gestuurd: tevens courante en verhuurde locaties.</li> <li>→ Ketenbenadering en samenwerking: OMU als regisseur van de schuifruimte.</li> <li>→ Aandachtspunt: om 50 ha ruimtewinst te behalen, moet veel meer worden aangepakt.</li> </ul> <p>In de eerste jaren van de aanpak (totale duur ongeveer 10-15 jaar) zal vooral de nadruk liggen op de uitvoering van ambitieniveau 1. Ambitieniveau 1 en 2 liggen in elkaar verlengde en zijn niet los van elkaar te zien. Het is dus ook niet logisch om hierin een keuze te maken voor ambitieniveau 1 óf 2. We verwachten dat zelfs vanaf het begin ook – wanneer de kansen zich voordoen – al gestart zal worden met ambitieniveau 2. Naar verloop van tijd zal ambitieniveau 1 meer overgaan in 2. De resultaten van de aanpak zullen naar verwachting ook pas op langere termijn echt zichtbaar worden en nog niet in de eerste jaren. Maar het is dus niet zo dat de eerste vier jaar, waarvoor nu instemming wordt gevraagd, een van de ambitieniveaus wordt ingewilligd. De periode van vier jaar is gekozen omdat dit een periode is waarin we verwachten te kunnen beoordelen</p>

			<p>of de aanpak werkt.</p> <p>Mogelijk is er verwarring ontstaan doordat Stec in haar rapport ook een theoretische benadering opzet van drie ambitieniveaus. Ook Intens bouwt haar analyse op langs drie ambitieniveaus. De rapporten van Stec en Intens zijn eerder bedoeld als second opinie over en inspiratiedocument voor de haalbaarheid van het plan van de OMU om tot intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen te komen. In het voorstel ligt echter het voorstel van de OMU voor en die kent dus de twee ambitieniveaus zoals in het begin van dit antwoord omschreven.</p>
2	In het provinciale beleid is een relatie gelegd tussen de intensivering van bedrijventerreinen, waar dit statenvoorstel een aanpak voor beschrijft en de programmering Wonen en werken. In het Statenvoorstel wordt gesproken over de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. Hoe verhoudt zich dat tot de gesprekken met gemeenten over de programmering Wonen en werken, waarbij wordt uitgegaan van de subregio's, zoals Utrecht West?		Voor werken worden dezelfde regio's (U16, regio Amersfoort en regio Food Valley) gehanteerd en dus geen subregio's. Voor wonen is er sprake van subregio's als Utrecht-West waarin de gemeenten voor wonen specifieke afspraken maken.
3	Wordt al wel gestart met stimulerende maatregelen als dezelfde locatie ook in beeld is voor investeringen, die eerst aan de Europese Commissie ter goedkeuring worden voorgelegd (in het SV ambitieniveau 2)?		Met ambitieniveau 1 kan vrijwel gelijk begonnen worden. Voor ambitieniveau 2 moet verder onderzocht worden op welke manier dit kan binnen de kaders voor staatssteun. Na besluitvorming over het statenvoorstel willen we de rest van het jaar gebruiken om de structuur, financiering en governance van OMU beter te organiseren voorafgaand aan de nieuwe werkwijze. Aangezien de inschatting is dat die duidelijkheid uit Brussel binnen enkele maanden te verkrijgen moet zijn en onze juristen de kans op een positief besluit groot achten, lijkt dit punt zich pragmatisch op te lossen.
4	In het STEC rapport wordt in ambitieniveau 2 ingezet op het tegengaan van oneigenlijk gebruik (omschreven als functies die eigenlijk niet op een bedrijventerrein thuis horen) terwijl in dit ambitieniveau ook wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Als een voorbeeld wordt genoemd: sport op daken. Wat wordt verstaan onder oneigenlijk en eigenlijk gebruik van bedrijventerreinen; voor welke wettelijk toegestane activiteiten is plaats op bedrijventerreinen?		<p>Onder oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen verstaan we al de functies die niet persé op een bedrijventerreinen moeten zitten, maar ook prima te combineren zijn met andere functies op gemengde locaties. Het gaat dan bijvoorbeeld over zelfstandige kantoren, detailhandel en leisure. Veel bedrijfsactiviteiten met weinig overlast zijn ook goed in te passen in een gemengde- of woonomgeving. Het gaat erom zoveel mogelijk ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te maken voor bedrijven die geen alternatieve locatie hebben dan een bedrijventerrein.</p> <p>Of een activiteit wettelijk is toegestaan is afhankelijk van het bestemmingsplan. De wet sluit activiteiten niet a-priori uit. In bestemmingsplannen kan dat wel het geval zijn en milieunormen, zoals geluid, kunnen bepaalde zaken, zoals wonen, ook wettelijk onmogelijk maken.</p>
5	Gemeenten zijn soms al actief in het meehelpen aan		OMU zal vooral in samenwerking met gemeente die kansen gaan grijpen die

		moderniseren en verduurzamen van bedrijventerreinen. En zij zijn essentieel waar het gaat om de bestemmingen. Hoe vindt afstemming met gemeenten plaats? Overweegt het college van GS inpassingsplannen als zij niet willen meewerken in de stimulerende maatregelen die om wijziging van bestemmingsplannen vragen?	zich voordoen op bedrijventerreinen. Daarvoor is een goede samenwerking essentieel en zal ook gezamenlijke inzet van instrumenten nodig zijn. Vooralsnog zal vooral de insteek gehanteerd worden om gemeente te verleiden mee te werken, omdat er ook voor hen aanzienlijke maatschappelijke baten zijn. Het vergt wel een cultuuromslag voor de meeste gemeenten, omdat in het verleden veel minder nadruk werd gelegd op intensivering/verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Het college overweegt niet met inpassingsplannen te werken. Overigens hebben wij in de gesprekken met wethouders tijdens het regionaal programmeren voor wonen en werken gemerkt dat er zeer veel intrinsieke wens is tot die samenwerking. Wij willen dus vooral inzetten op die bedrijventerreinen waar echt maatschappelijke winst te behalen is en gemeenten hier net als wij positief en proactief instaan.
6	<b>Governance/ OMU</b>	Welke rol hebben gemeenten in de voorgestelde aanpak van OMU? Ingeval van toetreding als mede investeerder; kunnen zij dan ook toetreden tot de op te richten dochtermaatschappij van de OMU?	Dit is een van de punten die we de komende tijd verder zullen uitwerken rondom structuur, financiering en governance van de OMU. Het ligt niet voor de hand dat gemeente gaan participeren in de aandelenstructuur van de OMU. Vanzelfsprekend gaat OMU wel op zoek naar mede investeerders (zoals bijvoorbeeld vanuit gemeenten). Dit zal dan meer verlopen via project financiering en inzet van capaciteit en ruimtelijk instrumentarium.
7		Als andere partijen -bijvoorbeeld gemeenten, banken of andere investeringsvehicels- mee investeren, wat wordt dan afgesproken over inleg, verdeling risico en onrendabele top en eventuele opbrengsten?	Dit moet verder uitgewerkt worden de komende tijd. De verwachting is dat dit soort zaken per business case afgesproken/beoordeeld worden. Hoewel wij ons realiseren dat ook ouder vastgoed nog altijd een beleggerswaarde heeft en dit de aanleiding kan zijn om als OMU mee te investeren in een toch gewenste maatschappelijke ontwikkeling van herstructurering, zal in de gesprekken met vastgoedpartijen en ondernemers ook altijd gesproken worden over de reële verdeling van risico's, waardeverminderingen, maar ook potentiële kansen op waardervermeerdering.
8		Wat zijn de opvattingen en afwegingen daaronder van de Raad van Commissarissen van de OMU over de nieuwe taken, financiering en het mogelijk oprichten van een dochtermaatschappij?	Er is al in een vroeg stadium overleg geweest met de RvC van OMU over een intensievere aanpak van de bestaande bedrijventerrein. De RvC draagt deze koerswijziging een warm hart toe en staat volledig achter het voorliggende Plan van Aanpak van de OMU. In de governance is het voor OMU belangrijk om slagvaardig te kunnen blijven (korte en heldere lijnen) om zo te kunnen anticiperen op marktkansen.
9		Is het statenvoorstel getoetst aan de provinciale nota revolverende fondsen – en wat was de uitkomst? Bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"><li>o Hoe verhoudt de wijze waarop de uitvoeringskosten/ beheerkosten worden</li></ul>	Het gaat hier waarschijnlijk om de Nota financieringsbeleid. Op hoofdlijnen is daar gebruik van gemaakt bij het tot stand komen van het statenvoorstel. Er heeft geen daadwerkelijke toetsing plaats gevonden. In de uit te werken punten rondom structuur, financiering en governance komt dit aan de orde. Vanzelfsprekend zijn zowel met het opstellen van de plannen als bij de verdere uitwerking van de plannen de kaders zoals vastgesteld door PS leidend.  In § 3.2, pag. 17 van de Nota Financieringsbeleid, bij het kopje 'Mate van revolverendheid' is aangegeven 'dat beheer- en uitvoeringskosten in beginsel

		<p>gedekt zich daartoe?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o De mogelijkheid van tussentijdse beëindiging?</li> <li>o De aanwezigheid van een Investeringscomité?</li> <li>o De revolverendheid van investeringen.</li> </ul>	<p>niet gedekt worden uit de opbrengsten van een fonds. Hiermee blijven geldstromen voor PS transparant en inzichtelijk'. Verder is er geen verwijzing naar een kostenvoet voor revolverende fondsen in de Nota en is dus niet vast te stellen of en in welke mate deze kosten bij de OMU zich tot de Nota verhouden. De OMU is overigens niet een "regulier" revolverend fonds zoals bijvoorbeeld de ROM Regio Utrecht. Bij de OMU worden er projecten opgepakt en (ontwikkelings- en investerings-)kosten gemaakt, die niet voorkomen in een regulier revolverend fonds. De kostenvoet is hoger dan bij een regulier revolverend fonds. Deze extra kosten vinden hun weerslag in de EUR 12 miljoen die niet revolverend is. Dit is bij het oprichten van de OMU zo besloten.</p> <p>In de Nota Financieringsbeleid is op pagina 17 bij het kopje 'Looptijd, evaluatie en beëindiging van het fonds' aangegeven 'dat bij de start van een revolverend fonds de beoogde looptijd wordt afgewogen. Tussentijds vindt minimaal eens per 4 jaar een evaluatiemoment plaats. Voor revolverende fondsen met een beoogde looptijd van 10 jaar of meer bevat deze evaluatie eens per 8 jaar tevens een afweging van nut, noodzaak en doelrealisatie met oog op voortzetting of beëindiging van het fonds. Bij aanvang wordt afgewogen op welke wijze(n) de Provincie zijn (financiële) uittrede kan doen uit het fonds. Daarnaast wordt bij aanvang bepaald hoe de provincie een deelneming in een fonds tussentijds kan beëindigen.</p> <p>In het voorliggende Statenvoorstel is daarom opgenomen (gevraagd besluit 2) dat de beoogde looptijd 10-15 jaar is en (gevraagd besluit 4) dat in de eerste helft van 2025 een evaluatie plaatsvindt, met daarbij het expliciete besluit of wordt doorgegaan of gestopt.</p> <p>Zoals in de Nota Financieringsbeleid op pagina 18 bij het kopje 'Governance van het revolverende fonds' is aangegeven, wordt per fonds een afweging gemaakt over het opnemen van een Raad van Advies (RvA), Investeringscomité (IC) en een Raad van Commissarissen (RvC). OMU heeft een directie en een RvC. De komende tijd zal ook afgewogen worden of deze structuur nog steeds de juiste is gezien de uitgebreide taken van OMU.</p> <p>De investeringen zijn deels revolverend. Inschatting is dat EUR 18 van 30 miljoen revolverend zal zijn (60%). Er is dus sprake van een consumptief revolverend fonds. Deze mogelijkheid is omschreven in de Uitvoeringsrichtlijnen van de Nota Financieringsbeleid, pagina 13.</p>
10		<p>Is er bij de vierjaarlijkse evaluatie sprake van een go-no go besluit ten aanzien van het vervolg, waarbij de stand van zaken en gewijzigde omstandigheden een rol spelen?</p>	<p>We willen inderdaad een expliciet besluit nemen om een volgende fase in te gaan. Na vier jaar moet zichtbaar zijn welke resultaten bereikt zijn en kunnen worden. Daarbij plaatsen we wel de kanttekening dat deze aanpak om tot een intensivering te komen die 20% tot 30% van de geprognosticeerde groei van de vraag naar bedrijfsruimte faciliteert pas op langere termijn de gewenste</p>

	11	Hoe verhouden de ingeschatte bedrijfsvoering- en uitvoeringskosten van de OMU zich tot wat in de markt gangbaar is?	<p>resultaten gaat opleveren.</p> <p>Tot nu toe worden de projectkosten terugverdient met de projectopbrengsten, omdat OMU marktconform opereert. De exploitatiekosten gaan ten laste van het aandelenkapitaal. Bij de uitvoering van het Plan van Aanpak van OMU zullen projectkosten ook onderdeel worden van de business case. De exploitatiekosten zullen naar verwachting uit het bestaande aandelenkapitaal betaald blijven worden, waardoor dit heel geleidelijk verder verminderd (van het aandelenkapitaal uit 2011 van 15 miljoen is nu nog 13,5 miljoen beschikbaar. Daarmee heeft de OMU overigens meer van haar lasten kunnen terugverdienen dan vooraf werd ingeschat).</p>
	12	<p>Op de website van de OMU staat over Governance: “N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) volgt waar mogelijk de beginselen van deugdelijk ondernemingsbestuur.” (<a href="https://nvomu.nl/governance/">https://nvomu.nl/governance/</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Is bij de provincie als aandeelhouder in beeld wanneer dat niet mogelijk is?</li> <li>o Wordt aan het uitbreiden van de taken en het bijstorten in het vermogen van de OMU door de provincie ook de voorwaarde gekoppeld dat het governancebeleid wordt gespecificeerd en wordt getoetst op de nieuwe taken en maatschappelijke rol van de NV OMU en mogelijke dochtermaatschappij?</li> </ul>	<p>De provincie voert controle uit op de OMU door middel van de aandeelhoudersvergaderingen. Daarnaast wordt nu door de provincie goedkeuring verleent per business case.</p> <p>De manier van sturing op de OMU een van de punten die nader uitgewerkt wordt de komende tijd. Vanzelfsprekend stellen wij als aandeelhouder dat de OMU de beginselen van deugdelijk ondernemingsbestuur hanteert, net als dat de doelstellingen van elk project steeds moeten passen binnen de doelen en kaders die de provincie als beleid heeft vastgesteld.</p>