

VOORSTEL VOOR AANPASSING STRUCTUUR EN GOVERNANCE VAN DE ONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPIJ UTRECHT (NV OMU)

TOON VERSCHUREN (PROVINCIE UTRECHT)
2 JUNI 2022

Inleiding

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

Historie

De NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) is opgericht door de provincie Utrecht in 2011. De NV OMU heeft nu als doelstellingen:

1. zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties;
2. het verbeteren van het vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.

NV OMU is een zelfstandige uitvoeringsorganisatie met de provincie als enig aandeelhouder. Door middel van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) is de provincie Utrecht bevoegd om beslissingen te nemen die toezien op het bestuur van NV OMU. NV OMU heeft een revolverend investeringsfonds (€ 16 miljoen) ter beschikking via een initiële aandelenaankoop van € 15 miljoen (2011) en een aanvullende agiostorting van € 1 miljoen (2021) door de provincie Utrecht. 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 moet de provincie – 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 de Begroting 2022 van de provincie Utrecht 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. In dit voorstel ligt een aantal beslissingen voor om de aanvullende financiering voor NV OMU te regelen en om de organisatiestructuur en governance van NV OMU aan te passen aan de nieuwe gewenste werkwijze.

Voorstel nieuwe situatie

In september 2021 is door Provinciale Staten 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 is vastgesteld door Provinciale Staten.

Om te komen tot een nieuwe structuur hebben wij onder andere samen met de provincie Utrecht gekeken naar de volgende onderdelen:

- staatssteun
- bedrijfsvoering
- governance

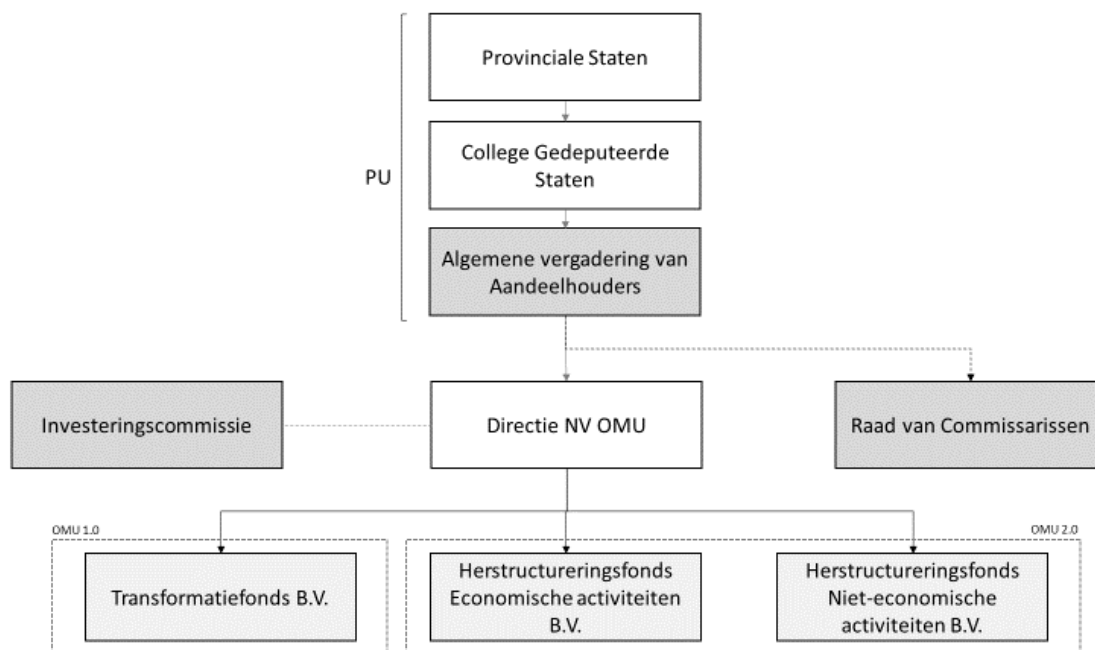
- juridische structuur
- financiën.

Samen met interne specialisten van de provincie, een extern projectleider, expertise van NV OMU en externe juridische adviseurs (Nysingh Advocaten en Notarissen) hebben wij in een aantal werkgroepen onderstaand voorstel ontwikkeld voor de aanpassing van de organisatiestructuur, de governance, de werkwijze en de financiering van NV OMU.

1. Een nieuwe organisatiestructuur

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 (staatssteungevoelige) 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)



2. 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. Hiertoe 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, de 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.

3 *Staatssteun*

Het vaststellen of staatssteun mogelijk en geoorloofd is, is voor provincie Utrecht cruciaal voor het verlenen van nieuwe financiële middelen. Er is daarom uitvoerig onderzoek gedaan naar het aspect staatssteun. Belangrijkste doel van dit onderzoek is om de steunmaatregel die de provincie verstrekt 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 (staatssteunondersteunde) 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.

4 *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 rendementmodel en het verbeteren van de klanten due diligence. Ten tweede worden de huidige participatiecriteria (uit 2011) aangepast aan de nieuwe situatie en worden investeringsrichtlijnen opgesteld binnen het nieuwe OMU mandaat (Investeringscommissie). Tot slot wordt een scorecard ontwikkeld, zodat de provincie scherper beleidsmatig kan sturen op behaalde resultaten van NV OMU. De provincie stuurt daarbij niet meer op individuele projectfinancieringen en investeringen. De scorecard vertaalt het provinciale 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.

5 *Financiën en governance*

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 Provinciale Staten 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 intensiveringopgave 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.

Tot slot

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.

Contactpersoon

Toon Verschuren

Sr beleidsadviseur ruimtelijke economie

Provincie Utrecht

toon.verschuren@provincie-utrecht.nl

06-36144376