



Statenbrief

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Jaarstukken 2023 NV OMU
Datum	18-06-2024
Documentnummer	UTSP-852987353-43403
Van	Toon Verschuren
Telefoonnummer	+31636144376
E-mailadres	toon.verschuren@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	ECO
Portefeuillehouder	Bakker, Van Schie
Bijlagen	1. B: Jaarstukken 2023 NV OMU

Geachte leden van Provinciale Staten,

Essentie / samenvatting:

De jaarstukken 2023 geven een betrouwbaar beeld van de financiële situatie van de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) en de behaalde financiële, ruimtelijke en maatschappelijke resultaten in 2023. Het financiële resultaat is in 2023 meer negatief dan begroot (€ -5,2 miljoen vs. € -3,0 miljoen begroot). Dit financieel resultaat is tot stand gekomen, doordat NV OMU - meer dan begroot - heeft geïnvesteerd in het aankopen van (4) verouderde bedrijfslocaties. De ruimtelijke en financiële resultaten van het Transformatiefonds worden grotendeels bepaald door het afronden van lopende projecten, hetgeen voor nieuwe investeringsruimte zorgt. Het Transformatiefonds kende een licht positief resultaat (€ 0,1 miljoen). Voor het Herstructureringsfonds A geldt dat de ruimtelijke resultaten van de investeringen uit 2023 nog tot stand moeten komen. In dit fonds is inmiddels € 24 miljoen geïnvesteerd (van de € 30 miljoen aan nieuwe middelen) met een voorzien tekort van € 4,7 miljoen. Herstructureringsfonds B is nog niet in gebruik, in afwachting van EU-goedkeuring op staatssteun.

Inleiding:

Bij de oprichting van NV OMU is overeengekomen dat de jaarstukken van NV OMU ter informatie aan Provinciale Staten worden toegestuurd. Hierbij ontvangt u deze jaarstukken 2023 (zie bijlage 1). Door middel van de jaarstukken blijft u op de hoogte van de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke resultaten van uitvoeringsorganisatie NV OMU.

De NV OMU is in 2011 opgericht door de provincie Utrecht met als doel de herontwikkeling van private kavels op bedrijventerreinen te stimuleren. In 2016 heeft de NV OMU ook een rol gekregen bij de transformatie van leegstaande kantoren. In 2021 hebben Provinciale Staten ingestemd met een statenvoorstel dat extra middelen beschikbaar stelt aan NV OMU voor extra inzet op de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen in de provincie. In de Begroting 2022 is een kapitaalstorting voorzien van € 30 miljoen voor versterking van de slagkracht van de NV OMU voor de periode 2022-2025. Deze is gericht op een uitbreiding van de aanpak van intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

In 2022 is de organisatiestructuur gewijzigd door: een meer controlerende en toezichhoudende rol van de Raad van Commissarissen (RvC), de instelling van een Investeringscommissie (IC) ter beoordeling van investeringsprojecten volgens een beoordelingskader en de oprichting van drie dochterondernemingen (Transformatiefonds, Herstructureringsfonds A en B).

Op 24 juni 2024 vond de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) plaats. In deze AVA zijn o.a. de jaarstukken van 2023 goedgekeurd. De Jaarstukken 2023 bestaan uit een jaarverslag, aangevuld met de jaarrekening 2023 en de controleverklaring door onafhankelijk accountant Eshuis. Het jaarverslag geeft inzicht in de activiteiten en (ruimtelijke, financiële en maatschappelijke) resultaten van NV OMU in het jaar 2023. Het is onderverdeeld naar: holding NV OMU, Transformatiefonds (oorspronkelijke middelen), Herstructureringsfonds A en B.

De provincie is 100% eigenaar van de NV OMU via aandeelhouderschap. Als overheidsonderneming moeten belangrijke besluiten - zoals de begroting en jaarcijfers - worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA).

Hieronder zijn de belangrijkste resultaten van NV OMU over 2023 samengevat:

Holding NV OMU

In de holding zijn algemene zaken als huisvesting, personeel, marketing en communicatie ondergebracht. De algemene kosten en opbrengsten worden met een verdeelsleutel verrekend met de dochterondernemingen. De vaste formatie van NV OMU is gelijk gebleven met 4,5 fte. Voor de nieuwe activiteiten van NV OMU is gekozen voor externe inhuur van extra capaciteit. Het financiële resultaat van de holding is € 0.

Transformatiefonds

In het transformatiefonds zijn de oorspronkelijke financierings- en investeringsprojecten van NV OMU ondergebracht. Het fonds had in 2023 6 lopende financieringsprojecten op gebied van bedrijfs- en kantoorlocaties. Er zijn in 2023 geen nieuwe financieringen afgesloten. In 2023 waren twee strategische aankopen in portefeuille (2 bedrijfspanden), die naar verwachting in 2024 verkocht zullen worden. In 2023 is de portefeuille van NV OMU iets teruggelopen van 4,4 naar 4,2 hectare bedrijfslocaties en 51.00 m2 bvo kantoorruimte. Tot en met 2023 is NV OMU betrokken geweest bij 45 ha. geherstructureerde bedrijventerreinen en 110.000 m2 bvo getransformeerde kantoorruimte. De maatschappelijke resultaten lopen uiteen van: toevoegen mogelijkheden voor (>500) woningen, wegnemen milieubelemmeringen en bodemverontreiniging en verduurzamen vastgoed. Daar vrijwel alle middelen geïnvesteerd zijn, kan alleen bij de afronding van lopende projecten weer opnieuw geïnvesteerd worden in nieuwe projecten. Dit zorgt voor een rem op de resultaten. Alle projecten in dit fonds kennen een sluitende business case. Van de nog beschikbare € 12,7 miljoen is nog € 0,3 miljoen beschikbaar voor nieuwe projecten. Verwachting voor 2024 is dat er weer ruimte ontstaat voor nieuwe projecten door afronding van lopende projecten.

Herstructureringsfonds A

In 2023 heeft NV OMU 3 strategische aankopen gedaan van verouderde bedrijfslocaties en overeenstemming bereikt over de aankoop van een vierde locatie. Eén locatie is aangekocht in samenwerking met de gemeente Utrecht die hier ook zelf (beperkte) middelen voor beschikbaar heeft. De aangekochte bedrijfslocaties omvatten ongeveer 5 hectare. NV OMU streeft naar een portefeuille van ca. 10 hectare. Op de aangekochte kavels zal uiteindelijk door sloop-nieuwbouw intensivering en verduurzaming moeten gaan plaats vinden. Tot nu toe heeft het nog niet geleid tot hernieuwd uitgegeven bedrijfskavels. Er is inmiddels voor €24 miljoen aan verouderde bedrijfskavels aangekocht met een verwacht tekort van € 4,7 miljoen. De maatschappelijke resultaten lopen uiteen van: wegnemen bodemverontreiniging, verduurzaming vastgoed, toevoegen mogelijkheden voor meer werkgelegenheid en tijdelijk gebruik locaties. Inclusief de doorbelaste organisatiekosten kent dit fonds een negatief resultaat van € 5,2 miljoen. Dit fonds kent per definitie onrendabele projecten met een maximaal tekort van 40% (van de beschikbaar gestelde € 30 miljoen mag € 12 miljoen onrendabel zijn en is € 18 miljoen revolverend). Door de forse investeringen in verouderde bedrijfskavels krijgt NV OMU zicht op de grenzen van de beschikbare middelen. Mogelijk leidt dit tot een verzoek aan PS voor

aanvullende middelen, volgend op de evaluatieresultaten NV OMU in 2025. Daarnaast blijft NV OMU op zoek naar alternatieve financiële middelen.

Herstructureringsfonds B

Voor de werving van projecten binnen het Herstructureringsfonds B (gebiedsgerichte aanpak, renovatie en samenwerking met marktpartijen) is NV OMU nog in afwachting van een uitspraak van de Europese Commissie inzake staatssteun. Deze beoordeling bevindt zich in de prenotificatie fase (zonder vaste tijdslimiet) en zal naar verwachting binnen afzienbare tijd worden doorgeleid naar de notificatiefase (besluitvormend). Tot die tijd vinden er binnen dit fonds geen activiteiten plaats. Er zijn in 2023 dan ook geen resultaten te melden.

NV OMU is opgenomen in de Jaarrekening van de provincie Utrecht onder de paragraaf Samenwerkende Partijen. De resultaten van de NV OMU hebben, als zelfstandige NV, geen invloed op de provinciale begroting c.q. jaarrekening.

Vervolgprocedure / voortgang:

Jaarlijks wordt u op de hoogte gehouden van de financiële, ruimtelijke en maatschappelijke resultaten van NV OMU. In 2025 vindt een evaluatie plaats van de resultaten van NV OMU tot nu toe. Dit is afgesproken bij de besluitvorming over het statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming bedrijventerreinen (september 2021).

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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