



Aan
Provinciale Staten

Onderwerp
Definitieve uitwerking ondernemingsplan OMALA NV

1. Beslispunten
 1. Kennis te nemen van:
 - 1.1 Het ondernemingsplan OMALA NV deel 1 (het plan in hoofdlijnen) en deel 2 (grondexploitatie en de business case);
 - 1.2 Fase 1 als eerste stap van de ontwikkelingsstrategie, die aansluit bij de planologische procedures (WRO/grexwet) en de risicobeheersing;
 - 1.3 De SamenwerkingsOvereenkomst (SOK);
 - 1.4 De oprichtingsakte Commanditaire Venootschap (CV-akte);
 - 1.5 Deel 2 van het ondernemingsplan, de Samenwerkingsovereenkomst en de CV-akte geheim zijn;
 - 2.1 In te stemmen met een storting van aandelenkapitaal door de 3 partners. Per afzonderlijke partner bedraagt dit € 1 miljoen (eigen vermogen);
 - 3.1 In te stemmen met de financiering (lening) door de deelnemende publieke partijen, die benodigd is voor de Fase 1, tot maximaal € 9,5 miljoen per partij.

2. Inleiding

Op 23 september 2008 is besloten tot deelname aan OMALA NV (maken van een businessplan), kenmerk 732943. Op basis van dit besluit is de provincie, met de gemeenten Almere en Lelystad, de onderhandelingen over het op te stellen businessplan aangegaan. De provincie is toegetreden als aandeelhouder (voor 33,33%) tot OMALA en heeft een aandeelkapitaal gestort van € 25.000,-. Ter voorbereiding van de besluitvorming over de uitvoering van het businessplan, is op 8 oktober 2009 een informatieve bijeenkomst georganiseerd voor alle raads- en statenleden van de gemeenten Almere, Lelystad en de provincie Flevoland. Op 15 december 2009 (kenmerk 919469) heeft ons college een principebesluit genomen over de definitieve uitwerking van het ondernemingsplan OMALA fase 1 (is 251 ha bruto). Voor een samenvatting van dit besluit en het ondernemingsplan deel 1 wordt verwezen naar bijlage 1 en bijlage 2. Deel 2 van het ondernemingsplan OMALA is geheim en ligt vertrouwelijk ter inzage (bijlage 3, ter inzage).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad heeft op 24 november 2009 conform besloten over OMALA. Op 8 december is het stuk tijdens het opinieplein behandeld. De Raad van de gemeente Lelystad neemt op 12 januari 2010 een besluit. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere heeft op 15 december 2009 een positief besluit genomen. De Raad van de gemeente Almere neemt omstreeks 14 januari 2010 een besluit.

3. Beoogd effect

Te kunnen starten met de ontwikkeling van het bij Lelystad Airport gelegen bedrijventerrein, om de werkgelegenheidspotentie optimaal te benutten.

4. Argumenten

1.1 Maximale benutting werkgelegenheidspotentie lange termijn (21 jaar)

De keuze voor een groot bovenregionaal bedrijventerrein is gedaan om een maximale benutting van de werkgelegenheidspotentie van Lelystad Airport te

Statenvergadering
4 februari 2010

Agendapunt
7

Lelystad
15 december 2009

Registratienummer
807670

Inlichtingen
G.H. van Wijhe

Afdeling/Bureau
WVV

Portefeuillehouder
Dijksma, H.

krijgen. Het totale aantal te verwachten arbeidsplaatsen wordt berekend op bijna 10.000. Daarnaast is er een verwacht positief rendement over het totaal van de business case.

1.2 Maximale benutting werkgelegenheidspotentie over de eerste 10 jaar (Fase 1)

In fase 1 wordt het totale aantal te verwachten arbeidsplaatsen op ca. 4.100 berekend. Hiermee heeft fase 1 op korte termijn een goede werkgelegenheidspotentie die benut moet worden. Ook over fase 1 wordt een positief verwacht.

1.3 De SamenwerkingsOvereenkomst regelt de samenwerking tussen en sturing door de aandeelhouders op de NV

De SOK regelt o.a. wie aandeelhouder zijn (alleen publiekrechtelijke rechtspersonen, tenzij unaniem anders wordt beslist), de toedeling van de aandelen (1/3;1/3;1/3), de grondverwerving, de inbreng van gronden, de inbreng van financiële middelen door de aandeelhouders, de toetreding van nieuwe partijen (alleen met instemming van alle aandeelhouders), de uittreding van partijen (boetebepaling bij eenzijdig uittreden, tenzij de Schiphol Group niet investeert in de luchthaven), de relatie tussen de NV en de CV. Verder regelt de SOK de sturing door de aandeelhouders op de NV. Op basis van het Ondernemingsplan OMALA NV zal de directie van de NV periodiek operationele meerjarenplannen opstellen, op basis waarvan jaarlijks een jaarplan wordt vastgesteld met een begroting, inclusief een overzicht van de geplande investeringen, en een geactualiseerde grondexploitatie. Ieder operationeel meerjarenplan en ieder jaarplan moet schriftelijk worden goedgekeurd door de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) en de Raad van Commissarissen (RvC). De directie heeft bij investeringen boven de 5 mln Euro, die zijn opgenomen in de goedgekeurde begroting, voorafgaande schriftelijke goedkeuring nodig van de AvA. Verder is voorafgaande goedkeuring van de AvA en van de RvC nodig voor iedere investeringen boven de 1 mln Euro, die geen deel uitmaakt van de goedgekeurde begroting. De directie stelt tijdig halfjaarcijfers op en brengt die ter kennis van de RvC en de aandeelhouders. De jaarrekening, met verantwoording over het gevoerde beleid en daarmee samenhangende financiën, dient te worden goedgekeurd door RvC en te worden vastgesteld door de AvA. Hiermee is de sturing van de AvA op de NV voldoende gewaarborgd. Vanwege vertrouwelijke informatie in de SOK, is de SOK (bijlage 4, ter inzage) geheim.

1.4 CV-akte is gewijzigd

De CV-akte (bijlage 5, ter inzage) regelt de structuur van de onderneming en dus ook de relatie tussen de NV- en CV-structuur. De NV-CV-structuur is gekozen om te voorkomen dat twee keer overdrachtsbelasting moet worden betaald bij aankoop en doorlevering van gronden. Deze structuur wordt vaak gebruikt in Nederland.

Op 6 oktober 2009 heeft ons college ingestemd met de CV-akte. De CV-akte is aangepast naar aanleiding van de laatste ontwikkelingen. Zo is bijv. artikel 5 "Inbreng vermogen van de vennootschap" aangepast. In de CV-akte is bedrijfsinformatie opgenomen en derhalve geheim.

2.1 Eigen vermogen op 1 miljoen euro

Een aandelenkapitaal van € 1 miljoen per deelnemer wordt reëel geacht, welke eventueel in fasen zal worden ingebracht. In de private sector is het gebruikelijk dat er een redelijk eigen vermogen is, waarmee wordt aangegeven dat er vertrouwen in de onderneming is. Daarnaast zijn er bij voldoende eigen vermogen voldoende middelen om de eerste aanloopkosten van de werkorganisatie te kunnen betalen.

3.1 Vreemd vermogen, manieren van financieren

Het vreemd vermogen van OMALA kan op verschillende manieren worden gefinancierd, te weten:

- 1 Financiering door de partijen zelf;
- 2 Financiering door een bank waarbij de provincie en overige aandeelhouders garant staan.

Er is gekozen voor de eerste methode, dus financiering door de partijen zelf. Het voordeel van methode 1 t.o.v. methode 2 is dat de eerste wijze 0,2% goedkoper is dan de tweede wijze. Daarnaast geeft de eerste methode de partijen de ruimte om het vreemd vermogen uit eigen liquide middelen te financieren. In beide gevallen staan de partijen voor het volle vermogen garant.

Uitgangspunt in het oorspronkelijke businessplan zijn een commanditair vermogen van € 10 miljoen en € 60 miljoen in de vorm van leningen. In een later stadium is het businessplan opgedeeld in 3 fasen. De besluitvorming richt zich op de financiering van de eerste fase.

Uitgangspunten voor deze eerste fase zijn:

- een looptijd van 10 jaar
- een commanditair vermogen ad € 10 miljoen en een maximaal bedrag (€ 21 miljoen) in beginsel in de vorm van leningen. Per partner vertaalt zich dat in een commanditair vermogen van € 3,3 miljoen en een leningbedrag van maximaal € 7 miljoen. De feitelijk benodigde lening is afhankelijk van de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte van OMALA in de praktijk.

Effect op de programmabegroting

De investering in OMALA, de kapitaalstorting enerzijds en de financiering in de vorm van vreemd vermogen anderzijds, loopt via de balans van de provincie. Dit betekent dat het effect van de financiering op de programmabegroting beperkt blijft.

De financiering leidt tot een afname van onze liquide middelen waardoor de rentebaten naar beneden moeten worden bijgesteld. Daartegenover staat dat OMALA rente betaalt aan de provincie over de lening. Omdat de provincie vooralsnog over een gunstige liquiditeitspositie beschikt (de benodigde middelen dus niet zelf hoeft aan te trekken) heeft de aframing van de rentebaten en de toename van de renteontvangsten op de lening per saldo een positief effect op de begroting. Daarnaast zal de provincie op termijn (afhankelijk van het succes van OMALA) dividend ontvangen, wat tot een aanvullende bate zal leiden.

Op het moment dat de deelname aan OMALA definitief is en de financieringsbehoefte (omvang van de lening en actuele rente op het moment van afsluiten) over 2010 en verder is vastgesteld, wordt een begrotingswijziging opgesteld waarin het effect op de exploitatie wordt weergegeven.

Effect op het weerstandsvermogen

Door de investering in OMALA loopt de provincie het risico dat OMALA op enig moment niet meer aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen en dat derhalve (een deel van) de deelneming en/of de lening niet kan worden terugbetaald. De provincie dient dit risico te kwantificeren en hierin de bepaling van haar weerstandsvermogen rekening mee te houden. De inschatting is, conform de verwachting van de gemeente Almere, dat de kwantitatieve impact beperkt blijft tot een percentage van de kapitaalstorting ad € 1 miljoen. Gezien de omvang van de beschikbare weerstandscapaciteit (gecorrigeerd voor reeds gekwantificeerde risico's in de programmabegroting 2010 gesteld op ruim € 42 miljoen) is dit geen beperkende factor.

De maximale leencapaciteit van de provincie

Zoals gesteld kan het vreemd vermogen (lening) op 2 manieren worden gefinancierd, namelijk door de partijen zelf of door een bank waarbij de provincie en overige aandeelhouders garant staan.

De maximale leenbehoefte van OMALA bedraagt ongeveer € 28,5 miljoen (waarvan € 9,5 miljoen gefinancierd door de provincie) waarbij op enig moment een beroep zal worden gedaan op de provinciale middelen. Bij financiering door de partijen zelf is dit op het moment van afsluiten van de lening. Bij financiering door de bank waarbij de provincie garant staat is dit het moment dat er een beroep wordt gedaan op de garantstelling. Indien de beschikbare liquide middelen van de provincie op dat moment ontoereikend zijn, moet de provincie een beroep doen op haar leencapaciteit.

De maximale leencapaciteit van de provincie wordt dus bepaald door:

1. De voorwaarden van financiële instellingen;
2. De wet- en regelgeving (Fido/Ruddo).

ad 1. Financiële instellingen stellen als enige beperking aan de provincie dat de rentelasten over hun leningen structureel kunnen worden gedragen. De financiële positie van de provincie laat toe dat zij tot een maximum van € 500 miljoen aan leningen kan aantrekken;

ad 2. Uitgaande van in de wet Fido/Ruddo opgenomen kasgeldlimiet en renterisiconorm kan de provincie wettelijk een maximum van ongeveer € 400 miljoen aan leningen aantrekken.

Gezien de huidige financiële positie van de provincie (per saldo een overschot van een kleine € 100 miljoen) en de verwachte ontwikkelingen hierin in de komende 10 jaar (scope deelplan 1) is de leencapaciteit, gezien de maximale financieringsbehoefte van maximaal € 9,5 miljoen, geen beperkende factor.

5. Kanttekeningen

- Een belangrijk risico is dat de ontwikkeling van Lelystad Airport niet of vertraagd van de grond komt. Dit kan het gevolg zijn van bijv. juridische procedures of indien de Schiphol Group niet bereid is op korte termijn te investeren als gevolg van het dalende aantal vluchten door bijv. de kredietcrisis. De vergunning voor de uitbreiding is inmiddels door het ministerie van V&w verleend. Voor OMALA is minimaal een luchthaven voor kleine zakenvliegtuigen van belang met een vorm van luchtverkeersleiding;
- Een ander risico is het overaanbod van bedrijventerreinen in de regio;
- Het renterisico, en dus ook het risico als gevolg van renteschommelingen, komt volledig voor rekening van OMALA;
- Overige risico's zijn onzekerheden omtrent bijv. verwervingskosten en de hoogte van de opbrengsten uit de verkoop van gronden;
- Er is altijd een risico dat iemand of een partij een procedure start m.b.t. staatssteun.

Deze risico's kunnen worden beheerst door:

- Het plan in fasen te ontwikkelen. De omvang van Fase 1 is op termijn altijd nodig voor de lokale behoefte aan bedrijventerrein voor Lelystad;
- Aan het eind van Fase 1 wordt een go/no-go moment ingelast waarbij de beslissing wordt genomen wel of niet door te gaan naar de volgende fase;
- Daarnaast bevat het businessplan een risicoreservering (4% opbrengsten - 9% kosten);
- Aandeelhouders kunnen beslissen om verdere investeringen te vertragen;
- Afstemming aanbod bedrijventerreinen door de Provincie;
- Het grootste deel van de financieringsbehoefte reeds bij aanvang voor een periode van 10 jaar te lenen. Aanvullend wordt binnen de periode van 10 jaar voor de opvang van pieken in de financieringsbehoefte gewerkt met kortlopende leningen. Het businessplan gaat uit van een rentepercentage op leningen van gemiddeld 4,4% voor de hele periode. Het rentepercentage bij de BNG voor een periode van 10 jaar met een vaste rente ligt momenteel op 3,31%. De rentes op kortlopende leningen liggen gemiddeld genomen lager dan die op langer lopende rentes. Hoewel de renteontwikkeling onzeker blijft, mag met de huidige marge op de lening voor 10 jaar in combinatie met de lagere rente op kortlopende leningen verwacht worden dat een gemiddelde rente van 4,4% voor de hele periode realistisch is;
- Een advocatenbureau is ingeschakeld om antwoord te krijgen of er mogelijk sprake is van staatssteun. De conclusie luidt in het kort, dat wanneer deze onder marktconforme voorwaarden wordt verleend, de overheden geen ongeoorloofde staatssteun verlenen aan OMALA.

6. Evaluatie

Evaluatie kan jaarlijks plaatsvinden aan de hand van het door de AvA en RvC goedgekeurde jaarplan en de jaarrekening.

7. Advies van de Commissie van advies

De commissie adviseert dit voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de vergadering van Provinciale Staten d.d. 4 februari 2010

