De Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken

Toelichtende notitie

Inhoudsopgave

1 Vitale Vakantieparken Veluwe
2 Inzet van gemeenten
3 De markt pakt het zelf niet op
4 Een nieuw initiatief: de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken
5 OMVV in de praktijk
6 Inrichting OMVV
7 Werking OMVV
8 Samenwerkingsagenda OMVV
9 Aandachtspunten en risico's

Waarom deze notitie?
In 2017 is door de 11 gemeenten en de provincie met externe ondersteuning gewerkt aan het opstellen van concepten voor de documenten die nodig zijn voor de oprichting van een nieuwe privaatrechtelijke organisatie : de Besloten Vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken (de OMVV).

De volgende volgende concept-documenten zijn opgesteld:

- *De Samenwerkingsovereenkomst (SOK OMVV) Hierin worden de afspraken die nodig zijn om tot oprichting van de BV OMVV te komen vastgelegd. Deze SOK OMVV moet worden ondertekend door de provincie en de elf gemeenten voordat kan worden overgegaan tot daadwerkelijke besluitvorming door alle 12 partners tot oprichting van de BV OMVV.*
- *In de concept SOK OMVV is een belangrijke plaats ingeruimd voor de door de partners binnen 2 jaar te regelen onderwerpen die zijn opgenomen in de Samenwerkingsagenda.*
- *Een Bedrijfsplan voor de OMVV. Een gedetailleerde beschrijving van hoe de onderneming opgezet en ingericht gaat worden.*

Naast deze twee concept-documenten die de grondslag vormen voor de besluitvorming door alle 12 partners om de OMVV te gaan oprichten, wordt nog gewerkt aan documenten die voor d efeitelijke oprichting noodzakelijk zijn, te weten:

- *Door de notaris opgestelde concept- Statuten met daarin de bepalingen en grondregels die bepalend zullen zijn voor het feitelijk functioneren van de OMVV;*
- *Door de provincie opgestelde concept-investeringsreglement.*

In deze notitie wordt een beschrijving op hoofdlijnen gegeven van de werking van het ontwikkelbedrijf en het fonds.

24 januari 2018

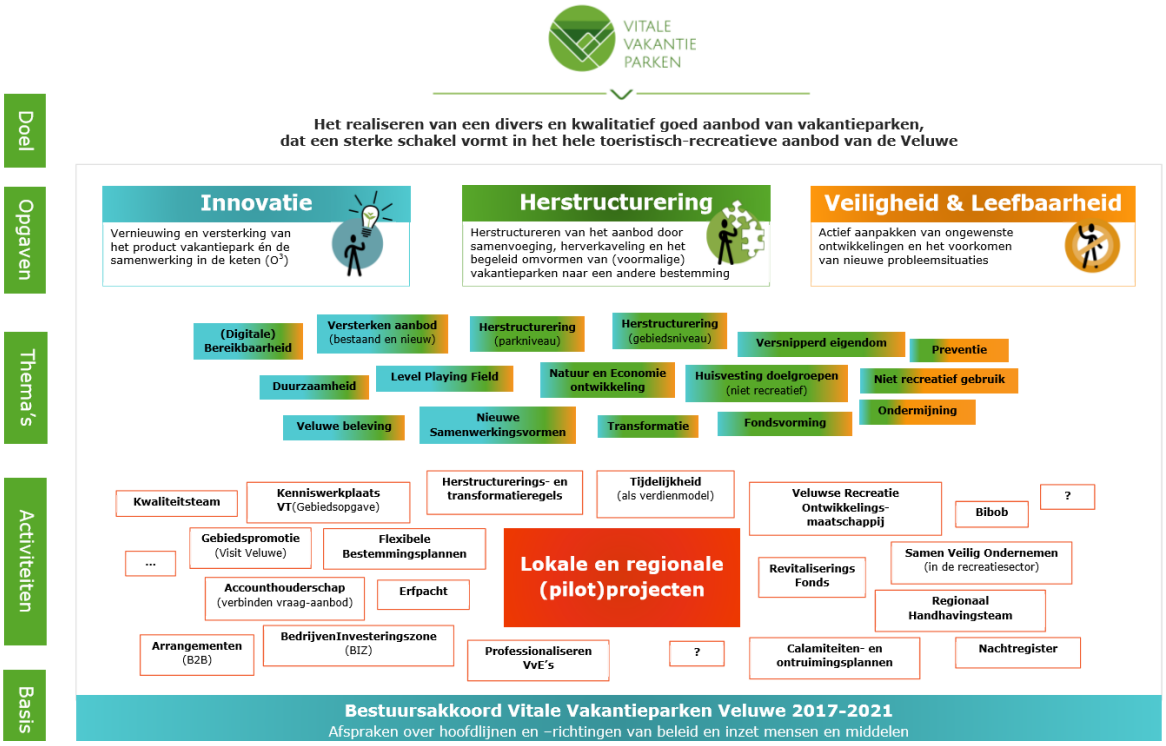
1 Vitale Vakantieparken Veluwe

In het programma Vitale Vakantieparken (VVP) werken elf Veluwse gemeenten, de provincie Gelderland, ondernemers en andere partijen aan allerlei vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 vakantieparken in de gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Epe, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten.

Het hoofddoel van deze samenwerking is het verbeteren van de kwaliteit van de vakantieparken en hiermee bij te dragen aan een sterkere positie van de Veluwe als toeristisch-recreatieve bestemming. Maar om dit te bereiken moeten meerdere maatschappelijke problemen worden aangepakt. Dit doen de betrokken partijen via een drietal lijnen, die in samenhang worden aangepakt:

- De *innovatie-opgave* gericht op het toekomstbestendig maken van de sector door vernieuwing en versterking van het aanbod.
- De *herstructurerings-opgave* die zich richt op het samenvoegen, herverkavelen, etc. van het aanbod en op het begeleid omvormen van (voormalige) vakantieparken naar een andere bestemming.
- De *opgaven rond veiligheid en leefbaarheid* die zich richten op het actief aanpakken van ongewenste ontwikkelingen en op het voorkomen van nieuwe probleemsituaties. Hierbij gaat het om niet-recreatief gebruik van de parken, sociale problematiek, openbare orde problemen en criminele activiteiten.

In onderstaand figuur staan de doelen, opgaven, thema's en activiteiten van het Programma Vitale Vakantieparken (situatie 2e helft 2017).



2 De inzet van de gemeenten

Het programma is gestart in 2014. De eerste jaren stonden in het teken van het in zicht krijgen en beter begrijpen van de veelzijdige problematiek, het formuleren van gemeentelijk beleid en het ontwikkelen van een passend instrumentarium. Kortom het ontwikkelen van een gezamenlijke aanpak. Daarnaast zijn er al vroegtijdig controle- en handhavingsacties geweest, zijn gemeenten in gesprek gegaan met de parkeigenaren en –ondernemers over hun toekomstplannen, zijn transformatietrajecten gestart etc. De financiële steun die daarbij van de provincie Gelderland is gekregen is van groot belang gebleken voor het van de grond krijgen van de aanpak.

De parkenaanpak die zich gaandeweg op de Veluwe heeft ontwikkeld is in zekere zin uniek; niet eerder werd de complexe en hardnekkige problematiek van overaanbod, kwaliteitsverlies en functieverschraling in de kampeer- en bungalowmarkt op regionale schaal aangepakt via een integraal programma. Gemeenten, Provincie en andere betrokken partijen hebben daarin veel van elkaar geleerd, en uit alle delen van Nederland is belangstelling voor de werkwijze op de Veluwe. Belangrijker nog is de *sense of urgency* die er op de Veluwe is: we zijn op de goede weg, nu moeten we doorpakken.

In 2017 was het tijd om het programma te herijken en de samenwerking voor een nieuwe periode te bestendigen. Dat is vastgelegd in het zogenaamde bestuursakkoord Vitale Vakantieparken 2017-2021 waarin de 11 gemeenten de inhoudelijke en organisatorische afspraken tussen de gemeenten benoemen en daarmee de basis leggen voor een succesvolle voortzetting van Vitale Vakantieparken.

Het bestuursakkoord vertegenwoordigt een waarde van bijna 2,5 miljoen euro die de gemeenten gezamenlijk investeren in de *bovenlokale/regionale* samenwerking (programmaorganisatie en ambtelijke inzet). Dit alles naast de kosten van de inzet die zij zelf op lokaal niveau doen. Opgeteld heeft dat een waarde van meerdere miljoenen per jaar.

De komende jaren staan in het teken van de uitvoering: het toepassen van de kennis en ervaringen om parken te revitaliseren, het (helpen) doorontwikkelen van bedrijven of daar waar nodig ook transformeren van parken waar geen realistisch perspectief op een recreatieve exploitatie meer is. Daarvoor is nog een stevige inzet van de gezamenlijke overheden noodzakelijk.

3 De markt pakt het zelf niet op

De situatie op de Veluwe zit op sommige plekken muurvast. De afgelopen jaren is gebleken dat de markt helaas onvoldoende investeert in het opknappen van verouderde vakantieparken. Dit marktfalen is het resultaat van een samenspel van verschillende factoren: ingewikkelde eigendomsverhoudingen en pacht- en huurrelaties die een belemmering zijn voor vernieuwing, de ligging in de natuurgebieden met weinig uitbreidingsmogelijkheden, een historisch gegroeide kleinschalige structuur die een duurzame exploitatie bemoeilijkt, weinig samenwerking en financiers die weinig trek hebben om geld in de sector te steken.

Uiteindelijk zijn het de ondernemers en andere marktpartijen die de noodzakelijke vernieuwing moeten realiseren. Overheden zijn vooral aan zet om nieuw beleid en instrumenten te ontwikkelen die deze ontwikkelingen kunnen faciliteren. Vanuit VVP zijn de afgelopen periode hiertoe meerdere initiatieven gestart (Kwaliteitsteam, flexibele bestemmingsplannen). De ervaring leert dat dit niet altijd voldoende is om de zaak goed in beweging te krijgen. De praktijkvoorbeelden in paragraaf 5 laten dat zien. Om het falen van de marktwerking te doorbreken beseffen provincie en gemeenten dat het huidig instrumentarium niet toereikend is en stevig ingrijpen nodig is.

4 Een nieuw initiatief: de BV Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken

De provincie Gelderland en de elf gemeenten komen daarom met een nieuw instrument: de BV Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken (OMVV). De noodzaak hiervoor komt uit de lokale casuïstiek waar positieve ontwikkelingen soms niet van de grond komen en niet effectief opgetreden kan worden tegen ongewenste ontwikkelingen. De OMVV is geen doel op zich, maar is een instrument waarmee en bijdrage geleverd kan worden aan het oplossen van meerdere maatschappelijke opgaven binnen het programma Vitale Vakantieparken. De onderneming dient daarmee het algemeen belang.

Twee activiteiten worden ondergebracht worden bij OMVV, deze kan:

1) Vakantieparken, huisjes of rechten verwerven, beheren en weer verkopen of in erfpacht uitgeven. OMVV wordt dan tijdelijk eigenaar van een park om bijvoorbeeld:
    a. Te investeren in een vakantiepark.
    b. Een andere bestemming mogelijk te maken
    c. Een tijdelijke andere bestemming mogelijk te maken.

Ook kan OMVV optreden als bewaarder van verhandelbare rechten, als plek voor uitgifte en inname van grond, eigendom, compensaties, geld, emissies et cetera.

2) Mede-financieren, als een soort maatschappelijke bank die initiatieven mogelijk maakt. Niet uit winstbelang, het gaat deels over geld dat weer terugkomt.

OMVV bestaat uit twee onderdelen: ontwikkelbedrijf en fonds. Het ontwikkelbedrijf kan projecten uitvoeren als verwerving, investeren in vastgoed, beheer en verkoop en is te zien als een ondernemer die snel moet kunnen handelen als zich een kans voordoet. Dat stelt eisen aan slagvaardig opereren, risicomanagement, competenties en vereist een zekere mate van afstand tot de politiek.

Het fonds stelt geld (garanties, leningen, bijdragen) beschikbaar voor projecten, is daardoor in zijn aard meer reactief.

5 OMVV in de praktijk

Het werkingsgebied van OMVV is het grondgebied van de deelnemende gemeenten. OMVV kan aan verschillende projecten werken die zijn opgenomen in het meerjarenprogramma.

Voorbeeld 1– Financiering van uitbreiding en vernieuwing
Een vakantiepark met een goed toeristisch-recreatief perspectief moet uitbreiden en vernieuwen. De grond hiervoor is aanwezig, maar de ondernemer krijgt in de markt de financiering niet rond.

OMVV kan in dit geval helpen door vanuit het fonds een garantie of een lening te geven. Het fonds financiert maximaal 50%. De ondernemer (of een bank) moet meebetalen. Omdat dit een grote hap neemt uit het fonds, kan OMVV maar aan een klein aantal van dit soort financieringen meewerken.

Waar richt de OMVV zich op?
De bijna 500 parken op de Veluwe kennen een grote verscheidenheid: heel klein (0,5 ha)- heel groot (40-50 ha), één eigenaar-volledig uitgepond, excellent ondernemerschap-geen ondernemer, et cetera. De inspanningen richten zich niet op één type park en bestaan niet uit één soort activiteit. Zoals de voorbeelden laten zien gaat het om het ondersteunen van ondernemers bij vernieuwing en uitbreiding, het realiseren van duurzame eigendoms- en gebruiksstructuren, het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, het herstructureren en herverkavelen enzovoort.

Voorbeeld 2 – transformatie door tijdelijke exploitatie
Een klein vakantiepark heeft geen toeristisch-recreatief perspectief. Teruggeven aan de natuur is mogelijk. Maar dan moet er wel eerst geld worden verdiend om dat mogelijk te maken. Daarvoor kunnen de vakantiehuisjes bijvoorbeeld tijdelijk worden bewoond door arbeidsmigranten, gebruikt als 'pauzewoningen' of voor zorg. Dit is echter te moeilijk voor de ondernemer.

OMVV kan te hulp schieten als procesbegeleider, of bij het vinden van een betrouwbare partner. BV OMVV kan ook zelf die partner zijn door bijvoorbeeld door het park te kopen en als eigenaar mede namens de gemeente privaatrechtelijke contracten sluiten. BV OMVV kan met een lening ook tijdelijke exploitatie een duwtje in de rug geven. De begeleidende activiteiten van BV OMVV vragen niet veel uren, de participerende activiteiten vragen wel een deel van de fondsinhoud.

Voorbeeld 3 – voorkomen achteruitgang
Een vakantiepark dat al jaren geen toeristisch recreatieve exploitatie meer kent, dreigt te worden gekocht door een 'vage' partij. Die wil het gaan gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en asielzoekers of statushouders. De locatie is daarvoor niet geschikt en gemeentelijk beleid staat dit niet toe. Het risico bestaat dat de nieuwe eigenaar het park toch illegaal gaat gebruiken en dat de gemeente moet handhaven, met veel gedoe tot gevolg. Bovendien biedt de plek en het park mogelijkheden voor een succesvolle ontwikkeling.

BV OMVV kan ingrijpen door bijvoorbeeld samen met de gemeente en/of ondernemers het vakantiepark te kopen, op te knappen en weer van de hand te doen. Dit vraagt een aanzienlijke investering. Daar is toestemming voor nodig van de Raad van Commissarissen.

Voorbeeld 4 – Gebruik maken van de ontwikkelrechten-bank

Een klein vakantiepark naast of in een natuurgebied in gemeente X heeft geen toeristisch-recreatief perspectief. Sanering (terug naar de natuur) is de enige reële optie. In gemeente Y, tegen een natuurgebied aan, ligt een in de basis gezond bedrijf. Dat wil uitbreiden maar loopt vast in wet- en regelgeving en kosten voor compensatie.

BV OMVV kan deze beide projecten begeleiden doordat zij beheerder wordt van de ontwikkelrechten, ook als beide gevallen niet parallel lopen. Samen met terreinbeheerders en in overleg met belanghebbenden wordt de beste oplossing voor de uitbreiding gekozen. OMVV heeft hier vooral een begeleidende rol in het proces. Dit vergt capaciteit (uren).

Voorbeeld 5 – Opeenstapeling van problemen

Het laatste voorbeeld maakt duidelijk hoe complex de opgave is. Het gaat om het Tonselseveld (zie kaart hieronder). Dat is een gebied van ruim 40 hectare op grondgebied van de gemeenten Ermelo en Harderwijk. In het Tonselseveld liggen meer dan 20 kleine parken met 300 tot 400 eigenaren van huisjes en verder een veelheid aan huur- en pachtrelaties.
Hier is een dwarsdoorsnede te zien van de opgaven waar de Veluwse gemeenten voor staan. Van goed verzorgde tot rommelige en slecht onderhouden parken, van volledig recreatief gebruik tot permanente bewoning, van goed beheer tot niet functionerende VvE's.
Het afzonderlijke perspectief van de parken is vaak niet goed. Schaalvergroting, bedrijfseconomisch gezond maken, samenvoegen, uitkopen of herverkavelen kan die situatie verbeteren. Dat is echter voor afzonderlijke partijen een veel te complex proces.



6 Inrichting OMVV

Verbonden partij
De BV OMVV wordt een 'nieuwe verbonden partij', een slagvaardige organisatie die op afstand van de overheden met de uitvoering van openbare belangen actief is. De daadwerkelijke oprichting van de BV OMVV vergt dan ook op grond van de toepasselijke artikelen in de Gemeentewet en Provinciewet over oprichting van privaatrechtelijke rechtspersonen ter uitvoering van aantoonbare openbare belangen, 12 ontwerpbesluiten waarop de in deze wetten geregelde voorhangprocedure van toepassing zal zijn.

Aandeelhouders
De gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Epe, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek, Putten en de provincie Gelderland worden aandeelhouders van de BV OMVV. Hiermee krijgen zij zeggenschap over de koers en het beleid van de onderneming, maar delen ook mee in de risico's. De onderneming heeft geen winstoogmerk. Alle inkomsten worden ingezet voor revitaliseringsmaatregelen.

Aandelenverhouding
De provincie bezit de helft van de aandelen en de gemeenten de andere helft. Basis voor de verdeling van aandelen over de gemeenten is de verdeelsleutel die ook is gehanteerd in het bestuursakkoord Vitale Vakantieparken van april 2017: inwonertal en aantal vakantieparken. Bij oprichting worden 50.000 aandelen geplaatst: elk aandeel is nominaal één euro (€ 1,--) waard. De aandelen vertegenwoordigen een geplaatst kapitaal van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).

Partijen		Aandeel	Aandelen (st)	Kapitaal (€)
1	Provincie Gelderland	50,00%	25.000	€ 25.000
2	Apeldoorn	10,88%	5.440	€ 5.440
3	Ede	8,25%	4.125	€ 4.125
4	Ermelo	6,23%	3.115	€ 3.115
5	Barneveld	6,03%	3.015	€ 3.015
6	Nunspeet	4,15%	2.075	€ 2.075
7	Putten	4,08%	2.040	€ 2.040
8	Epe	3,13%	1.565	€ 1.565
9	Harderwijk	2,60%	1.300	€ 1.300
10	Elburg	1,70%	850	€ 850
11	Oldebroek	1,50%	750	€ 750
12	Heerde	1,45%	725	€ 725
Totaal		**100,00%**	**50.000**	**€ 50.000**

Private partijen kunnen voorlopig niet meedoen met de BV OMVV, later mogelijk wel. Wel kunnen ze op projectniveau samenwerken.

Besturing en toezicht
De ontwikkelingsmaatschappij wordt bestuurd door een directeur. Die staat onder toezicht van een Raad van Commissarissen (RvC). In de statuten en de governancecode worden de besluiten vastgelegd die de directie, RvC en Algemene Vergadering kunnen nemen en ook de besluiten die hogere goedkeuring nodig hebben.

Onderstaand schema laat zien hoe het is georganiseerd.



Eigen vermogen
De provincie zorgt bij de start van de OMVV voor het werkkapitaal van € 4 miljoen, gemeenten leggen vooralsnog geen geld in. Iedereen beseft dat bij succes meer geld nodig is. Over de wijze waarop dit moet gaan plaatsvinden gaan de partijen met elkaar in overleg. Dit onderwerp is dan ook opgenomen in de zogenaamde Samenwerkingsagenda (zie paragraaf 8 voor een toelichting hierop).

Organisatie OMVV
De OMVV zal worden ingericht als een slagvaardige maar compacte organisatie met lage overheadkosten. OMVV heeft zeker de eerste twee jaar totdat de evaluatie heeft plaatsgevonden geen mensen in vaste dienst. Alle medewerkers worden de eerste twee jaar ingehuurd. Bij de start van de onderneming is er een directeur (0,6 fte), een secretariaat (0,4 fte) en administrateur (0,1 fte). Specifieke deskundigheid wordt op projectbasis ingehuurd. Door het leggen van slimme verbanden zal de overhead (huisvesting, communicatie, ondersteuning) zo laag mogelijk worden gehouden.

Kosten OMVV
De inzet van OMVV bij een project wordt zoveel mogelijk betaald vanuit de projecten die zij uitvoert. De betrokken ondernemer(s), gemeente en eventueel andere partijen betalen daarmee de kosten van de inzet van OMVV.

Evaluatie na de eerste fase
Twee jaar na de oprichting wordt de OMVV geëvalueerd. De evaluatie van de eerste twee praktijkjaren van OMVV wordt gekoppeld aan de gemaakte afspraken over de onderwerpen uit de Samenwerkingsagenda (zie paragraaf 8)

7 Werking OMVV

Bij oprichting heeft OMVV een jaarplan en een meerjarenprogramma voor de eerste jaren. Daarin staat het strategische, tactische en operationele beleid. De Raad van Commissarissen stelt het jaarplan vast, de aandeelhouders het meerjarenprogramma. In het meerjarenprogramma worden de prioriteiten van de verschillende projecten en initiatieven aangegeven. De directeur stelt de inhoudelijke toetsingscriteria voor prioritering van projecten op.

Taakafbakening
Het is niet de bedoeling dat OMVV alle revitaliseringsopgaven op alle parken gaat doen, zij is nadrukkelijk in beeld bij die projecten waar lokale ontwikkelingen vastlopen van wege complexe eigendom situaties en/of problemen met de financiering. Lokale partijen kunnen ook zelf maatregelen nemen om de problematiek aan te pakken, de OMVV moet die niet frustreren. Alles wat in het publiekrechtelijke spoor kan worden geregeld, doen de gemeenten zelf. Met andere woorden: daar waar ingrijpen wenselijk is, de markt het niet oppakt en de

gemeenten via het publiekrechtelijke spoor geen of onvoldoende mogelijkheden hebben, kan OMVV aan de slag.

Lokaal initiatief
OMVV gaat alleen aan de slag als er sprake is van lokaal initiatief van een ondernemer, eigenaar, VvE en/of van de desbetreffende gemeente.
OMVV beoordeelt of het past bij de activiteiten en gaat hierover altijd in overleg met de gemeente. Een initiatief kan ook via een zogenaamde *gebiedsmakelaar* bij OMVV terecht komen. Zo'n makelaar kan het lokale initiatief opsporen, verkennen, 'masseren' en begeleiden.

Cofinanciering op projectniveau
De provincie Gelderland zorgt voor het startkapitaal voor OMVV. Het is essentieel dat dit geld zo wordt gebruikt dat ook op lokaal niveau financieel wordt bijgedragen aan het oplossen van de problemen. Dat kan door gemeenten of private partijen. Voor de inzet en bijdragen van OMVV wordt altijd uitgegaan van cofinanciering op projectniveau. Er komt alleen geld beschikbaar voor projecten als een substantieel deel lokaal wordt gefinancierd.

Projecten passen in gemeentelijk beleid
Elk project van OMVV moet passen binnen het beleid van de gemeente. Private partijen die afspraken met de gemeente niet nakomen, ondernemers/eigenaren die wetten of regels overtreden, kunnen uiteraard geen beroep doen op OMVV.

Maatwerkafspraken per project over de aanpak en organisatie
OMVV maakt per project afspraken over rollen, taken, verantwoordelijkheden, financiering en kosten tussen OMVV, ondernemer(s), gemeente en derden. Als het nodig is wordt een samenwerkingsverband opgericht of worden afspraken vastgelegd in een projectovereenkomst.
Voorbeelden van maatwerkafspraken zijn:
a. Gemeente, ondernemer en OMVV kopen gezamenlijk een park op. Of de gemeente geeft een garantie of een lening.
b. Als een project niet past in het bestemmingsplan, maar wel binnen de visie van de gemeente, wordt een wijzigingsprocedure gestart,
c. Gemeente en ondernemer dragen een deel van de projectkosten.

Projectenportefeuille in balans
Het batige saldo van projecten komt terecht bij de risicodragende partijen. Voor partijen die mede investeren, geldt dat ze samen het risico dragen. De partijen delen in winst of verlies. OMVV voert de privaatrechtelijke activiteiten uit bij opknappen, opnieuw inrichten en omvormen van vakantieparken. Dit geldt zowel voor projecten met een verlies als winst: die komen op de balans van OMVV. Een uitgebalanceerde projectenportefeuille is voor het uithoudingsvermogen van OMVV van belang.

Revitaliseringsfonds
Het fonds is onderdeel van OMVV en vormt één van de instrumenten die ingezet kan worden. Het fonds stelt financiële middelen (lening of garantie) beschikbaar aan partijen zodat die partijen projecten kunnen uitvoeren. Voor het fonds geldt dat er per project sprake is van cofinanciering. Uitgangspunt is dat het fonds op projectniveau voor maximaal 50% zal financieren.
De directie van OMVV is fondsmanager en doet (in het jaarplan, maar ook incidenteel) voorstellen voor aanwending van middelen. Tot een bepaald nader vast te leggen bedrag beslist de directie zelf. Als een voorstel daarbovenuit komt maar het past binnen de kaders van het Meerjarenprogramma beslist de Raad van Commissarissen, als het niet past beslist de Algemene Vergadering.
In een op te stellen fondsreglement worden de regels opgenomen waaraan de activiteiten van het fonds moeten voldoen. Onderwerpen in het reglement zullen in ieder geval zijn aan welke ondernemingen op welke locaties op welke wijze kapitaal ter beschikking kan worden gesteld. In het bedrijfsplan zijn deze en andere uitgangspunten voor dit reglement opgenomen.

Investeringsreglement op hoofdlijnen
In het investeringsreglement geven de aandeelhouders instructies mee voor de taken, rol en bevoegdheden en daarmee de reikwijdte van handelen van de onderneming. Dat binnen de kaders van de statuten van OMVV.

Het investeringsreglement wordt, net als de statuten, door de aandeelhouders vastgesteld.
Het investeringsreglement wordt de komende periode binnen de afgesproken kaders in overleg met alle gemeenten en provincie Gelderland verder uitgewerkt. De reglement geeft de kaders aan waarbinnen een financiering moet plaatsvinden of waaraan een financiering moet voldoen. Indien een businesscase (voor een te ontwikkelen vakantiepark) niet binnen deze kaders past, is een financiering vanuit het OMVV niet toegestaan. Zo worden in deze instructie opgenomen welke type financieringen (leningen, participaties, garantstellingen, etc.) mogelijk zijn, het te hanteren rentepercentage, het minimale en maximale financieringsbedrag, welke cofinanciering gevraagd wordt, de doelgroep (wie mag een financiering aanvragen), op welk moment de financiering terugbetaald moet worden, etc. Ook kunnen hier de prestatie-indicatoren worden beschreven als het aantal vakantieparken dat moet worden 'opgepakt' of welk revolverendheidspercentage wordt nagestreefd. In de komende periode zullen de partners deze instructie verder uitwerken, hierbij gebruik makend van externe expertise.
In het investeringsreglement moet een passende en werkbare balans gevonden worden tussen snel opereren en verantwoorde risico's nemen enerzijds en zorgvuldigheid en risicobeheersing anderzijds. Bij de evaluatie over twee jaar wordt ook het investeringsreglement betrokken.

8 Samenwerkingsagenda OMVV

Er is door de betrokken partijen voor gekozen om praktisch te starten en gaandeweg te leren van de ervaringen over wat (minder) goed werkt en aan welk type activiteit meer of minder behoefte is. Het is voor iedereen duidelijk dat met het werkkapitaal dat nu beschikbaar komt niet alle projecten opgepakt zullen kunnen worden.

Om OMVV ook op langere termijn goed te kunnen laten functioneren moeten meerder onderwerpen verder worden uitgewerkt. De 11 Gemeenten en provincie hebben in de SOK OMVV vastgelegd dat zij de in de Samenwerkingsagenda opgenomen onderwerpen binnen twee jaar na ondertekening van de SOK gezamenlijk zullen uitwerken. De resultaten zullen worden gekoppeld aan de evaluatie van OMVV.
De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij alle partners, vanuit het programma VVP zal hiertoe het initiatief genomen worden.

Het gaat om zaken die vanwege complexiteit of gevoeligheid nadere studie en afstemming vragen, zoals:

- Of en op welke wijze het mogelijk en wenselijk is om bouw- of ontwikkelrechten aan de OMVV beschikbaar te stellen.
- Wat de (on)mogelijkheden zijn om op termijn extra kapitaalstortingen te doen door provincie, gemeenten of Rijk.
- Het afgeven van een gemeente- of provinciegarantie voor het aangaan van leningen door OMVV.
- Het flankerend beleid van gemeenten en provincie (passend RO-instrumentarium en adequate handhaving).
- Regionale verevening van rechten. Bouwrechten die vrijkomen als vakantieparken worden gesloopt en getransformeerd naar natuur kunnen mogelijk door OMVV worden ingezet bij andere projecten in de regio. Dit moet meegenomen worden bij de uitwerking van het beheerplan Natura 2000 (zoneringsplan en soortenbeschermingsplan).
- Regionale verevening van saldi van transformaties (het saldo van een winstgevend project kan mogelijk door OMVV worden ingezet bij verliesgevende projecten in de regio).

9 Aandachtspunten en risico's

Risicobeheersing
In het gehele construct dat voor de OMVV is uitgewerkt zijn meerdere 'checks and balances' ingebouwd met het oog op de risicobeheersing:

- Het duidelijke onderscheid tussen directie, RvC en aandeelhouders met steeds helder omschreven taken en verantwoordelijkheden die het handelen inkaderen en voorkomen dat ongecontroleerd handelen mogelijk wordt.

- De periodieke verantwoordingsplicht die maakt dat er een continue toezicht is
- het investeringsreglement dat de kaders aangeeft waarbinnen een financiering moet plaatsvinden of waaraan een financiering moet voldoen.
- De in het bedrijfsplan opgenomen verplichte werkwijze bij elke beslissing tot investeren en participeren (businesscase die de levensvatbaarheid aantoont, risico analyse, exitstrategie voor de OMVV).

Projectrisico's afdekken
Tekorten of overschotten bij concrete projecten komen terecht bij de risicodragende partijen. Dat zijn de partijen die mede-investeren. Ze delen dus in winst of verlies. Bij grotere, complexere en dus meer risicovolle projecten zal gewerkt worden met project BV's om zo risico's daar af te kunnen dekken zodat ze OMVV niet raken.

Risico's bij opheffing
Bij oprichting worden de aandelen bij de gemeenten en provincie geplaatst, in een verhouding zoals eerder weergegeven. Dit beperkte bedrag leggen zij in. De provincie stelt daarnaast werkkapitaal ter beschikking.
De kans bestaat dat partijen deze bedragen bij opheffing van BV OMVV niet terug kunnen krijgen, omdat bijvoorbeeld het hele vermogen is gebruikt om vakantieparken aan te pakken. In het slechtste geval is er een tekort. Dat kan als verkoop van vakantieparken veel minder opbrengt dan gedacht of dat investeringen duurder uitvallen. De aandeelhouders moeten dan op grond van hun aandeel in de OMVV het tekort dekken.
Een grove schatting van het maximale verlies bij een werkkapitaal van € 4 miljoen is 25%, dus € 1 miljoen. Bij dit fictieve rekenvoorbeeld zou dan Nunspeet 4,15%, oftewel € 41.500,- voor haar rekening moeten nemen.

Staatssteun
Het advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuin heeft een oordeel gegeven over het onderwerp staatsteun. Zij zijn van mening dat de oprichting en daarmee gepaard gaande kapitaalstorting van EUR 4 miljoen vanuit staatssteunrechtelijk perspectief geoorloofd is, op voorwaarde dat OMVV wat betreft haar activiteiten zelf vervolgens het staatssteunrecht in acht zal nemen. OMVV zal voor elk van haar transacties moeten kunnen aantonen dat zij niet handelt in strijd met de Europese staatssteunregelgeving. Eén en ander wordt nader uitgewerkt in het investeringsreglement en het fondsreglement.

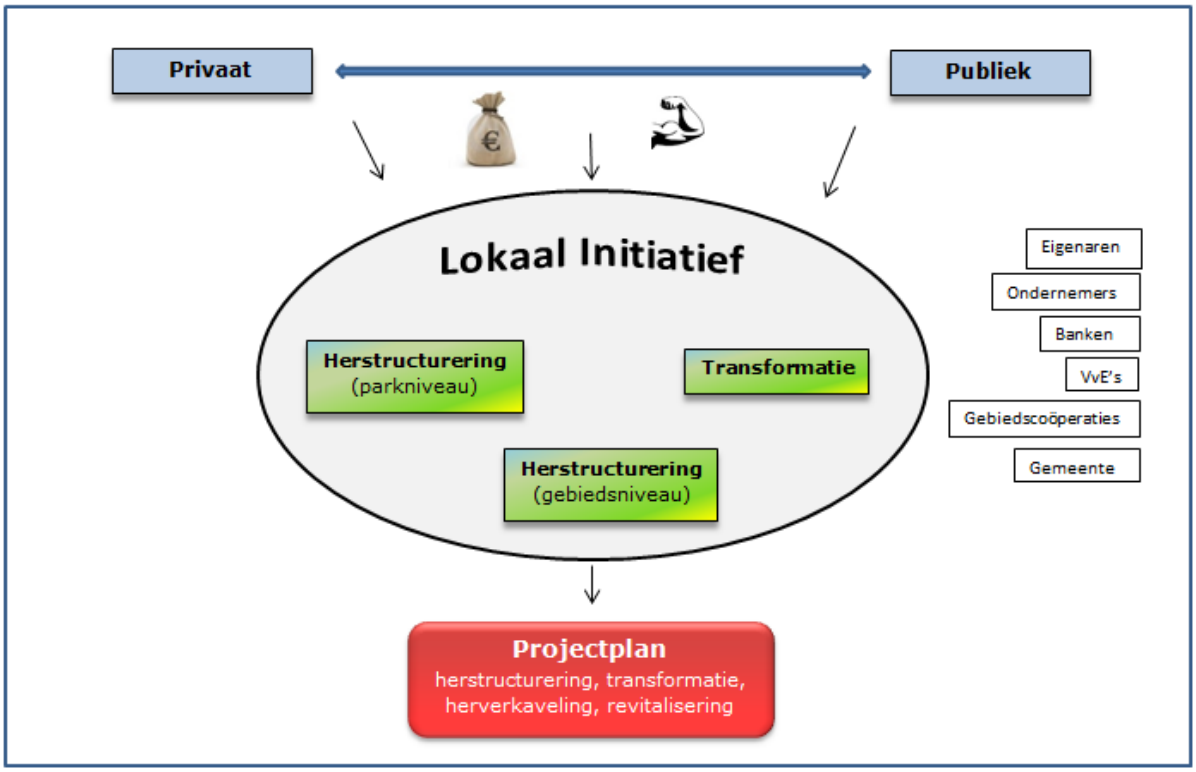
Aanbestedingsbeleid
De directeur stelt het inkoopbeleid op, aandeelhouders moeten dat goedkeuren. De verkoop van grond en vastgoed hoeft -onder voorwaarden- niet aanbesteed te worden. Bij verkoop moet wel altijd een taxatie worden opgesteld en gevolgd.

Revolverendheid
Opknappen en omvormen zijn vaak verliesgevend. Daarom is het van belang dat het meerjarenprogramma ook winstgevende projecten bevat.
Bij het fonds geldt dat een lening moeten worden afgelost. Ook bij een garantie moet de benodigde lening terugbetaald worden. Bij een financiële bijdrage voor het uitvoeren van een verkenning of quickscan is dat normaal gesproken niet het geval.

Gewenste structuur van de onderneming uit fiscaal oogpunt
De best passende entiteit uit fiscaal oogpunt is een besloten vennootschap (B.V.). Dit is bevestigd door een door de provincie ingeschakelde externe fiscale specialist.

Ontwikkelbedrijf en het fonds één onderneming: BV OMVV
Om als onderneming goed te kunnen opereren zijn snelle besluitvorming, slagkracht, flexibiliteit en concentratie van kennis nodig. Ook is het handig als het financieel beleid in één hand is en alle instrumenten beschikbaar zijn.
Als het revitaliseringsfonds wordt ondergebracht bij een bestaand fonds (bijvoorbeeld OOST NV), bestaat het risico van verschillen in beleid en kennis. De specifieke kennis is bij bestaande fondsen niet aanwezig. Dat leidt tot vertraging bij projecten en tot minder slagkracht, aangezien meer tijd nodig is voor de beoordeling van investeringsvragen.
Scheiding van ontwikkelbedrijf en fonds zou betekenen dat het kapitaal van 4 miljoen moet worden gesplitst. Dan wordt de financiële slagkracht van het ontwikkelbedrijf klein. Daarbij komt dat de vraag niet bekend is. Is

er meer behoefte aan het verstrekken van bijdragen of financiering (door het fonds) of is er meer behoefte aan het (participeren in) aankopen en verbeteren van parken (door het ontwikkelbedrijf)?
Succesvolle voorbeelden waar naar gekeken is zijn de HerstructureringsMaatschappij Overijssel (HMO) en de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) in de Bollenstreek. Dat zijn gespecialiseerde ondernemingen met publieke aandeelhouders, waarbij onderneming en fonds één juridische eenheid zijn.



Indien belemmering voor realisatie door beschikkingsmacht vastgoed en/of financiën dan beroep op:

