

---

20 december 2011  
Corr.nr. 2011-54.459, OMB  
Zaaknr. 365901

Nummer 45/2011

---

**Voordracht** van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten van Groningen betreffende de herijking van het plan Meerstad

---

**SAMENVATTING:**

De bij het project Meerstad betrokken publieke en private partijen hebben in de afgelopen jaren gewerkt aan een aangepaste strategie voor Meerstad om adequaat te kunnen reageren op de verslechterde situatie op woningmarkt. De partijen stellen een structurele aanpassing voor van het financiële en organisatorische raamwerk van de publiek-private samenwerking. De gemeente Groningen neemt, als toekomstig enig aandeelhouder van GEM Meerstad, de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van Meerstad op zich. De gemeente Slochteren zal zich voor haar grondgebied richten op de realisatie van publieke voorzieningen en op het beheer van de openbare ruimte. De provincie neemt - in lijn met de landelijke decentralisatie van groentaken - de opgave van het rijk over en zal in dit kader de EHS-opgave buiten het exploitatiegebied nader vormgeven. De private partijen concentreren zich op de woningbouw en sluiten hiertoe een overeenkomst met de gemeente Groningen. De oorspronkelijke samenwerkings- en bestuursovereenkomsten worden ontbonden en er worden nieuwe samenwerkingsovereenkomsten gesloten tussen partijen. Voorgesteld wordt om € 6 miljoen bij te dragen aan deze herijking van de grondexploitatie Meerstad.

**1. Inleiding**

De afgelopen periode bent u op verschillende momenten geïnformeerd over het project Meerstad. Daarbij is telkens de huidige economische en financiële crisis, de stagnerende woningmarkt en de effecten die dit met zich meebrengt voor Meerstad belicht. Het verkooptempo ligt duidelijk lager dan beoogd en verwacht wordt dat de situatie op de woningmarkt en de financiële markten structurele gevolgen heeft.

Met de gemeente Groningen als leadpartner hebben de bij Meerstad betrokken publieke en private partijen in de afgelopen jaren gewerkt aan een aangepaste strategie voor Meerstad om adequaat te kunnen reageren op de genoemde ontwikkelingen. Dit heeft geleid tot het bijstellen van de verwachtingen ten aanzien van de woningafzet en enkele planaanpassingen. Om tot structurele aanpassingen te komen in het plan Meerstad is een nieuwe ontwikkelstrategie noodzakelijk, met daarbij een nieuwe wijze van samenwerking en aanpassing van het financiële en organisatorisch raamwerk. Deze aanpassing heeft gevolgen voor de huidige financiële, juridische en organisatorische positie van de provincie in het project.

In deze voordracht vragen wij uw instemming met ons voornemen om de positie van de provincie Groningen in het project Meerstad te wijzigen met de daarbij behorende financiële consequenties.

**2. Achtergrond en terugblik**

Meerstad is geen op zichzelf staand plan, maar is een belangrijk onderdeel van de Regiovisie Groningen-Assen. Via de Regio Groningen-Assen willen twee provincies en twaalf gemeenten afgestemd regionaal en lokaal beleid voeren in het belangrijkste economisch kerngebied van Noord-Nederland. Daarin gaat het om het versterken van de kernkwaliteiten van de regio: sterke scheiding tussen steden en landelijk gebied (hoogstedelijk tegenover rust en ruimte); diversiteit van natuur en landschap; kwaliteit en diversiteit van woonmilieus; economische dynamiek. Dit heeft geresulteerd in het project Meerstad: een gebiedsontwikkeling nabij de stad Groningen op het grondgebied in de gemeenten Groningen en Slochteren. Meerstad heeft als doel te voorzien in de

behoefte aan groen stedelijk wonen op korte afstand van de stad Groningen, waarmee tevens de mobiliteitsstromen worden beperkt.

In 2005 spraken 8 partijen af samen te gaan werken in een gezamenlijke grondexploitatie GEM-Meerstad (GEMM): gemeente Groningen, gemeente Slochteren, provincie Groningen, Bureau Beheer Landbouwgronden (onderdeel van Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie), en de private partijen Heijmans, Geveke Ontwikkeling (nu Hanzevast), AM en Bouwinvest. Deze publiek-private samenwerking is destijds vastgelegd in SOK (Samenwerkingsovereenkomst tussen private en publieke partijen) en de BOK (Bestuursovereenkomst tussen publieke partijen). In de SOK zijn gezamenlijke hoofddoelen genoemd voor het bouwen van ruim 10.000 woningen, voor de aanleg van een groot meer, als waterberging en als recreatieve trekker, en voor de aanleg van natuurgebieden.

Bij het sluiten van de SOK is de financiële risicopositie van de provincie Groningen beperkt tot de gedeeltelijke financiering van de deelnemingen van de stichting Kapitaal en Zeggenschap in respectievelijk GEM Meerstad CV en GEM Meerstad beheer BV en van het aandeel van de stichting Kapitaal in het zgn. restrisico. De bijdrage van de provincie in de genoemde deelnemingen bedraagt € 1 miljoen in de GEMM en een maximaal aandeel in het restrisico van € 5 miljoen.

Vanaf het moment dat in 2008 de eerste schop voor Meerstad de grond in is gegaan, is er veel gebeurd. Plannen zijn uitgewerkt en er is veel geïnvesteerd in de benodigde infrastructuur. De verkoop van woningen en kavels is in 2010 gestart. Ruim een jaar verder zijn 63 woningen en kavels verkocht en 17 opties genomen (stand november 2011).

In de afgelopen jaren is door de betrokken partijen nauwkeurig gekeken naar de kredietcrisis, de stagnerende woningmarkt en de effecten die dit met zich meebrengt voor Meerstad. Voor alle partijen was dat aanleiding om vanaf einde 2008 te werken aan een aangepaste strategie. Dit heeft in 2009 geleid tot het bijstellen van de verwachtingen ten aanzien van de woningafzet en enkele planaanpassingen. In 2010 werd een volgende grotere stap gemaakt toen de structurele effecten van de recessie duidelijker werden. Dit resulteerde onder andere in een herziene aanpak van het deelgebied Noord, aanpassing van woningaantallen en -fasering en conservatievere financiële aannames.

### **3. Nieuwe ontwikkelstrategie**

De gemeente Groningen heeft als leadpartner, samen met de overige betrokken partijen, een nieuwe ontwikkelstrategie voor Meerstad opgesteld, die wij als bijlage bij deze voordracht hebben gevoegd. De herijking van het plan Meerstad heeft ook gevolgen voor de wijze van samenwerking en een aanpassing van het financiële en organisatorisch raamwerk.

Een belangrijk uitgangspunt voor de herijking van het plan Meerstad is het voor de toekomst sluitend maken van de grondexploitatie van het project. Dit zal onder andere gebeuren door financiële inbreng van alle partijen, het doorvoeren van een aantal bezuinigingen/versoberingen, het verwerven van minder gronden (vanwege een lager aantal geplande woningen) en het sluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten met de banken tegen gunstigere rentevoeten.

De herijking van de financiële inbreng van de verschillende partijen vraagt ook om veranderingen van rollen en verantwoordelijkheden van de partijen in een nieuw plan Meerstad. Daarom wordt voorgesteld om de zeggenschap en de risicoverdeling in het plan zodanig te wijzigen dat er beter wordt aangesloten bij de competenties en financiële spankracht van de partijen. De voorgestelde aanpassingen leiden tot flexibiliteit op planniveau en tot een slankere en effectievere organisatie, waarbij de verschillende projectpartners zich gaan focussen op hun kernactiviteiten.

In hoofdlijnen ziet de nieuwe samenwerking en taakverdeling er als volgt uit:

- De gemeente Groningen neemt, als toekomstig enig aandeelhouder van GEM Meerstad, de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van Meerstad op zich.
- De gemeente Slochteren zal zich voor haar grondgebied richten op de realisatie van publieke voorzieningen en op het beheer van de openbare ruimte (inclusief het Woldmeer).
- De provincie neemt - in lijn met de landelijke decentralisatie van groentaken - de opgave van het rijk over en zal in dit kader de EHS-opgave buiten het exploitatie gebied nader vormgeven.

- De private partijen concentreren zich op de woningbouw en sluiten hiertoe een overeenkomst met de gemeente Groningen.
- Bureau Meerstad blijft onder aansturing van de gemeente Groningen verantwoordelijk voor de uitvoering en coördinatie.
- De SOK en de BOK worden ontbonden en er worden nieuwe samenwerkingsovereenkomsten gesloten tussen partijen.

De planherijking leidt tot een opdeling van het project in vier deelplannen, ieder met hun eigen grondexploitatie. Het betreft de deelplannen Verlengde Eemskanaalzone en Zuid (beide gelegen in de gemeente Groningen) en de deelplannen Midden en Noord (beide gelegen in de gemeente Slochteren). De gemeente Groningen wil het deelplan Verlengde Eemskanaalzone integreren bij het daar al lopende gemeentelijke project Eemskanaalzone. In het herijkte plan wordt het totale aantal woningen neerwaarts bijgesteld.

In het oorspronkelijke plan werden ruim 10.000 woningen gepland, na de planaanpassingen in 2009 is dit verminderd tot circa 9.100 woningen. Nu wordt dit aantal bijgesteld naar circa 6.500 woningen. In Meerstad Midden wordt de realisatie van circa 5.100 woningen beoogd en in de plandelen gelegen binnen de gemeente Groningen zijn circa 1.350 woningen voorzien. Voor plandeel Noord, het gebied gelegen boven het Slochterdiep, wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een beperkt programma van circa 55 woningen en twee hectare bedrijventerreinen.

In de grondexploitatie van 2010 wordt uitgegaan van circa 130 hectare bedrijventerrein (werklocaties). In de nieuwe plannen wordt dit aantal teruggebracht naar circa 85 hectare, een omvang die beter past bij de toekomstverwachtingen. Momenteel verricht de Stec-groep onderzoek naar de toekomstige vraagontwikkeling van bedrijventerreinen. Het onderzoek zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 worden opgeleverd en meer inzicht geven in zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Gemeenten en GEMM zullen in het plangebied in directe of indirecte zin uitsluitend functies en ontwikkelingen toestaan die passen binnen de bestemmingsplannen en de provinciale omgevingsverordening.

#### **4. Rol provincie**

Met de voorgestelde wijziging van de samenwerking verandert dus ook onze rol in het project: de positie van de provincie in de beide genoemde stichtingen met hun rol in GEMM zal worden beëindigd. Wel zal de provincie een rol behouden in het gebied voor de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Evenals in het oorspronkelijke plan blijven wij inzetten op het realiseren van een robuust en duurzaam functionerende ecologische hoofdstructuur (EHS). Wij nemen daarbij de taak over van het ministerie van EL&I om de EHS te ontwikkelen. Dit past in de lijn van de decentralisatie van natuurtaken van het ministerie naar de provincie. Wij hebben met het ministerie, buiten het voorlopige decentralisatieakkoord natuur, afgesproken dat de reeds door het ministerie verworven 274 hectare grond en opstallen voor de EHS-Meerstad onbezwaard overgedragen worden aan de provincie. Voor het inrichten en het beheren van deze natuurgebieden heeft het ministerie na onderhandeling een bedrag van € 11,8 miljoen toegezegd. Deze afspraken zijn neergelegd in een conceptovereenkomst opgesteld die als bijlage is toegevoegd.

De beschikbare gronden, opstallen en financiële middelen van het ministerie geven ons de mogelijkheid om circa 250 hectare EHS in te richten in dit gebied. In het oorspronkelijke plan Meerstad werd een EHS van 395 hectare voorgesteld, waarbij de verhouding rode/groene functies gelijk zou zijn. Dit was een belangrijk kwaliteitsaspect voor het plan: een locatie ontwikkelen voor groen-stedelijk wonen in een gebied met veel natuur en groen op korte afstand van de stad Groningen. Gezien de aanpassingen in de ambities van het gehele plan Meerstad, waaronder ook het naar beneden bijstellen van de woningbouwaantallen, is een benedenwaartse aanpassing van de EHS-hectares een logisch gevolg. Met de geplande 250 ha EHS is een robuust en ecologisch duurzaam functionerende EHS voldoende vertegenwoordigd in het nieuwe plan Meerstad. Wij streven er naar deze EHS-opgave met de beschikbare middelen te realiseren buiten de eerdergenoemde deelplannen van het exploitatiegebied.

Naast onze taak om de EHS te realiseren behouden wij vanzelfsprekend de publiekrechtelijke taken, die bij wet aan het provinciebestuur zijn opgedragen, onder meer voor de planologische beoordelingen en het gemeentelijk toezicht. De provinciale belangen bij het Plan Meerstad zijn verder geborgd in ons Provinciaal Omgevingsplan en de provinciale Omgevingsverordening en via de Regio Groningen-Assen, waarin wij onze intenties en ambities uitspreken voor de realisatie van dit project.

## 5. Nieuw financieel arrangement

In de grondexploitatie van 2011 is een aantal ingrepen doorgevoerd om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. Waar in 2009 en 2010 nog in belangrijke mate werd gereageerd en geanticipeerd op conjuncturele schommelingen, wordt nu nadrukkelijk rekening gehouden met meer structurele marktwijzigingen. Alle betrokken publieke en private partijen dragen financieel bij aan de herijking. De verdeling hiervan ziet er als volgt uit:

- Gemeente Groningen: € 35 miljoen,
- Ministerie van EL&I/BBL: € 6 miljoen,
- Provincie Groningen € 6 miljoen,
- Private partijen: € 5 miljoen,
- Gemeente Slochteren € 3 miljoen.

Op de specifieke financiële consequenties voor de provincie Groningen wordt in paragraaf 9 van deze voordracht verder ingegaan.

Verder zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De gemeente Groningen neemt alle deelnemingen en aandelen in GEM Meerstad over van de andere publieke en private aandeelhouders.
- De gemeente Slochteren draagt haar bouwclaims over aan de gemeente Groningen, de private partijen leveren een aanmerkelijk deel (circa 2.550 woningen) van hun claims in.
- De gemeente Groningen neemt de financiering volledig over, inclusief alle door de publieke en private aandeelhouders gegeven borgstellingen richting de banken.
- Gemeenten en provincie zullen gezamenlijk bekijken of binnen het bestaande provinciale beleid en binnen de provinciale financiële kaders subsidies verleend kunnen worden voor verschillende deelprojecten
- Wij zullen planologische medewerking verlenen aan het project, mits de plannen binnen de kaders van Provinciale omgevingsplan vallen en voldoen aan de voorschriften van de provinciale Omgevingsverordening.
- Alle partijen hebben tevens afstand gedaan van de niet betaalde rente over de achtergestelde leningen. Het gaat hierbij om een bedrag van totaal € 2.2 miljoen. Het aandeel van de provincie daarin bedraagt € 202.000.

De planherijking heeft tot gevolg dat het besluit dat de participerende publieke en private partijen de betreffende gronden ten Noorden van het Slochterdiep uiterlijk 2012 zullen afnemen – indien de GEMM niet lukt om een alternatieve invulling door het gebied te vinden of de betreffende gronden te verkopen aan derden – komt te vervallen. Dit betekent dat de provincie niet meer verplicht is om uit provinciale middelen deze gronden te verwerven voor maximaal € 2,2 miljoen, wanneer aan de daarvoor eerder geformuleerde voorwaarden zou zijn voldaan. Dit betekent dat de buffer van € 0,35 miljoen die is opgenomen in het weerstandsvermogen niet langer nodig is.

Voor de juridische en financiële afwikkeling van bovengenoemde afspraken zijn concepten van ontbindingsovereenkomsten en nieuwe samenwerkingsovereenkomsten opgesteld. De overeenkomsten waarin de provincie partij is, zijn als bijlagen toegevoegd.

Voor een gedetailleerdere toelichting op het nieuwe financiële arrangement verwijzen wij u naar de grondexploitatie 2011 en de second opinion daarop die voor u ter informatie vertrouwelijk in de statenkast beschikbaar zijn gesteld. Daarbij merken wij op dat de vaststelling van de grondexploitatie 2011 gezien de nieuwe verhoudingen bevoegdheid is van het college van B&W en de gemeenteraad van Groningen.

## 6. Positie Gemeente Slochteren

In het proces om te komen tot een herijking van het plan Meerstad hebben wij bijzondere aandacht gehad voor de positie van de gemeente Slochteren. Wij hebben ons aangesloten bij het vertrekpunt van de gemeente Slochteren dat de toekomstige risicopositie van de gemeente in verhouding gebracht moet worden tot haar financiële spankracht.

Met de voorgestelde wijziging van het plan Meerstad zal de gemeente Groningen de exploitatie en ontwikkeling van Meerstad uitvoeren en daarvoor volledig de risico's dragen. De borgstelling van de gemeente Slochteren wordt daarmee ook beëindigd. De gemeente Slochteren participeert hiermee niet meer risicodragend in de grondexploitatie en fungeert niet meer als borg voor de

banken. De gemeente Slochteren blijft wel haar publiekrechtelijk gezag als gemeente uitoefenen, inclusief de haar hierbij toekomende taken en verantwoordelijkheden.

Vanwege haar taak als toekomstig beheerder is tevens met de gemeente Slochteren afgesproken dat zij blijvend participeert in de planvorming en dat doelmatigheid van beheer aandacht krijgt in de plannen. De producties (ontwerpen) zullen echter onder aansturing en zeggenschap van de gemeente Groningen tot stand komen, hetgeen past bij het feit dat de gemeente Groningen alle risico's van de grondexploitatie draagt. Dat wil zeggen dat de GEMM de woningbouwproductie en de infrastructuur realiseert. De gemeenten Groningen en Slochteren hebben onderlinge afspraken gemaakt over overdracht van de publieke infrastructuur en het beheer.

Verder is tussen de gemeente Groningen en Slochteren overeengekomen dat de laatste tijdige en volledige realisatie van publieke voorzieningen zal waarborgen. Voor de woongebieden gelegen in de nabijheid van Harkstede is een aanvullende regeling met Slochteren afgesproken. Voor de gebieden 'Haven van Harkstede' en 'Haventje van Lageland' is afgesproken dat planvorming bij unanimiteit plaatsvindt. De gemeente Groningen voert hierbij dus wel de grondexploitatie en behoudt de woningproductie, echter de planvorming zal nadrukkelijk in gezamenlijkheid plaatsvinden. Dit is verdedigbaar vanwege het belang van de kern Harkstede voor de gemeente Slochteren en omgekeerd.

Vanuit dit zelfde perspectief is tussen de beide gemeenten afgesproken, dat Slochteren -indien zij dit wenst- zelf de grondexploitatie en woningontwikkeling ter hand kan nemen van de locaties zuidelijk van de Hamweg (en ten westen van Harkstede). Verder is afgesproken dat Slochteren geen concurrerende woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente zal ontplooiën, tenzij dat in regionaal verband nadrukkelijk is overeengekomen.

De gemeente Slochteren draagt in totaal € 3 miljoen bij in het tekort van de huidige grondexploitatie. Afgesproken is dat de gemeente Slochteren daarnaast een bedrag van € 3 miljoen als risicobuffer zal reserveren. De gemeente Slochteren heeft ons aangegeven dat hiermee de risico's op de voorfinanciering van de openbare voorzieningen en uitvoering van het beheer en onderhoud gedekt zijn. De mate waarin de gemeente Slochteren in staat is het voorfinancieringsrisico te beperken hangt af van de uitvoering en het tempo van de realisatie van voorzieningen. Bovendien wordt het voorfinancieringsrisico beïnvloed door de mate van de groei van het inwoneraantal.

De concept-samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Groningen en de gemeente Slochteren is voor u ter inzage gelegd in de Statenkast.

## **7. Positie private partijen**

De private partners nemen in de toekomst geen deel meer in de grondexploitatie en beperken hun rol tot woningbouw. Zij krijgen hiertoe het recht op levering van 500 bouwkavels per partij (bouwclaim). Daarbij wordt uitgegaan van een dwarsdoorsnede van het programma, met dien verstande dat het aandeel sociale woningbouw 140 van de 500 woningen zal zijn.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst hadden private partijen het recht op de productie en ontwikkeling van circa 70% van het totaal aan te ontwikkelen woningen, bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen. De overige 30% kwam toe aan de gemeenten Slochteren en Groningen in de verhouding 20% - 80%. Ten opzichte van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst Meerstad leveren private partijen daarmee -afgezet tegen het totaal van 6.500 woningen zoals heden beoogd - het recht op productie van circa 2.550 woningen in. Indien hier het percentage vrije kavels af wordt getrokken zoals werd beoogd in 2010 dan betreft het een reductie van circa 2.100 woningen.

Productierechten vertegenwoordigen voor commerciële partijen - afhankelijk van de woningmarkt en het concrete programma - een financiële waarde van uiteenlopend € 10.000 tot € 15.000 per kavel. Dit brengt mee dat private partijen ter waarde van circa € 25 tot € 30 miljoen aan productierechten inleveren. Daarnaast hebben private partijen geen ontwikkelrechten meer ten aanzien van bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen. Het inleveren van productierechten betekent overigens voor private partijen niet alleen dat het winstpotentieel wegvalt. Productierechten zijn voor private partijen tevens van belang om langjarig de continuïteit van het bedrijf te garanderen, waarbij zaken als omzet, marktaandeel en bouwvolume een belangrijke rol spelen.

Naast het inleveren van de waarde van de genoemde productie- en ontwikkelrechten, doen de private partijen afstand van het in GEM Meerstad bij de oprichting ingebrachte vermogen ter grootte van € 5 miljoen.

### **8. Positie Waterschap**

In de BOK zijn destijds onder meer afspraken gemaakt over het beheer van het watersysteem en van de waterberging. Het waterschap Hunze & Aa's heeft de BOK meeondertekend, mede omdat waterberging een primaire verantwoordelijkheid is van het waterschap. De betrokken publieke partijen hebben zich in de afgelopen tijd ook gebogen over de vraag hoe de geplande waterberging gerealiseerd kan worden in een herijkt plan Meerstad. De wijziging in oppervlakte en fasering van de woongebieden zal ook gevolgen hebben voor de omvang van de functie waterberging. Omdat het geplande deel van het meer ten noorden van het Slochterdiep in de nieuwe situatie vervalt, is het niet mogelijk om de oorspronkelijk geplande hoeveelheid waterberging (3 miljoen m<sup>3</sup>) geheel in Meerstad te realiseren. In overleg met het Waterschap Hunze en Aa's dient hiervoor een passende oplossing gezocht te worden. In de aankomende studie "Droge Voeten" (voorheen HOWA-3) onderzoeken provincie en waterschap onder meer alternatieven voor de niet te realiseren waterbergingscapaciteit in Meerstad.

### **9. Financiële consequenties**

Zoals eerder in deze voordracht al is genoemd stellen wij voor een bijdrage van € 6 miljoen te leveren aan de herijking van de grondexploitatie Meerstad. Deze bijdrage bestaat uit 3 delen:

1. het kwijtschelden van de deelnemingen via de stichtingen Kapitaal en Zeggenschap in de GEMM en GEMM Beheer, in totaal groot € 1,0 miljoen; onverdeeld in achtergestelde lening en de deelneming in de commanditaire vennootschap te bedrage van € 0,95 miljoen en in het aandelenkapitaal tot een bedrag van € 0,05 miljoen;
2. het kwijtschelden van niet (door GEMM) betaalde rente op genoemde achtergestelde lening, zijnde € 0,2 miljoen;
3. het overmaken van € 5 miljoen aan de gemeente Groningen overeenkomstig onze maximale bijdrage in het in de SOK overeengekomen restrisico.

Gelet op het bovenstaande stellen wij voor om het bedrag van in totaal € 6,2 miljoen ten laste te brengen van de beschikbare weerstandscapaciteit binnen de algemene reserve. Bij berekening van de voor dit onderdeel benodigde weerstandsvermogen is tot nu toe rekening gehouden met een reservering van € 4,5 miljoen (€ 6 miljoen met een kans van optreden van 75%). Het kwijtschelden van de achtergestelde lening leidt er verder toe dat de in het financiële meerjaren perspectief meegenomen rentebaten van tenminste € 61.800 per jaar vanaf 2012 komt te vervallen en het beslag op de algemene middelen zal met dit bedrag worden vergroot.

#### *Overname positie ministerie EL&I*

Met het ministerie van EL&I zijn wij overeen gekomen dat de provincie verantwoordelijk wordt voor de realisatie van de EHS-opgave buiten het exploitatiegebied. Hiervoor ontvangt de provincie van het ministerie de volgende middelen:

- 274 hectare grond en bijbehorende opstallen buiten het exploitatiegebied;
- € 10,7 miljoen aan liquide middelen;
- € 1,1 miljoen als inspanningsverplichting van EL&I richting de provincie. Partijen maken hier nog nadere afspraken over.

De inbreng van het ministerie in de GEMM (€ 1 miljoen) blijft in de GEMM. Het ministerie doet afstand van de nog openstaande rentevordering op de achtergestelde lening aan de GEMM. Vanuit de € 10,7 miljoen aan liquide middelen betaalt de provincie vervolgens de € 5 miljoen restrisico van het ministerie aan de gemeente Groningen. Wij streven ernaar met de overblijvende middelen de EHS-opgave buiten het exploitatiegebied, doch in samenhang met het project Meerstad te realiseren.

Het vervallen van de afnamegarantie door de publieke en private partijen voor de gronden ten noorden van het Slochterdiep houdt financieel in dat de buffer van € 0,35 miljoen die is opgenomen in het benodigde weerstandsvermogen (€ 0,70 miljoen met een kans van optreden van 50%) hiermee komt te vervallen.

Met het waterschap is overeengekomen dat de provincie € 0,5 miljoen bijdraagt in de realisatie van waterberging in Meerstad en omgeving. Deze middelen zijn gereserveerd binnen de post 'flankerend beleid' uit de reserve ESFI.

*Resumé weerstandscapaciteit binnen algemene reserve*

Stand beschikbare weerstandscapaciteit volgens IB2011:	€ 30,40 miljoen
Onttrekking n.a.v. bijdrage herijking Meerstad:	€ <u>6,20 miljoen</u> (-/-)
Herziene stand beschikbare weerstandscapaciteit:	€ 24,20 miljoen

Benodigd weerstandsvermogen volgens IB2011:	€ 31,425 miljoen
Verlagen n.a.v. bijdrage herijking Meerstad:	€ 4,500 miljoen (-/-)
Verlagen n.a.v. vervallen voorfinanciering grond:	€ <u>0,350 miljoen</u> (-/-)
Herziene omvang benodigde weerstandsvermogen:	€ 26,575 miljoen

In het kader van de Jaarrekening 2011 zullen we bezien of er aanleiding is en mogelijkheden zijn om het resterende beschikbare weerstandsvermogen weer op peil te brengen.

## **11. Overzicht van bijlagen**

De volgende bijlagen maken deel uit van het ontwerpbesluit bij deze voordracht:

Bijlage 1:	Ontwikkelingsstrategie Meerstad (openbaar)
Bijlage 2:	Concept Ontbindingsovereenkomst SOK (openbaar)
Bijlage 3:	Concept Ontbindingsovereenkomst BOK (openbaar)
Bijlage 4:	Concept Ontbindingsovereenkomst Publieke Partijen (openbaar)
Bijlage 5:	Concept Samenwerkingsovereenkomst gemeenten (openbaar)
Bijlage 6:	Concept Samenwerkingsovereenkomst gemeenten - provincie (openbaar)
Bijlage 7:	Concept Samenwerkingsovereenkomst gemeenten - provincie - waterschap (openbaar)
Bijlage 8:	Concept Overeenkomst provincie - BBL (openbaar)

Bijlagen 1 tot en met 8 worden bij deze voordracht meegezonden. Verder zijn voor u de volgende documenten ter inzage in de statenkast gelegd:

Bijlage 9:	Grondexploitatie 2011 Meerstad (vertrouwelijk)
Bijlage 10:	Second opinion grondexploitatie Meerstad 2011 (vertrouwelijk)
Bijlage 11:	Managementsamenvatting Second opinion grondexploitatie Meerstad 2011 (vertrouwelijk)
Bijlage 12:	Woningmarktanalyse (openbaar)
Bijlage 13:	Toelichting bezuinigingen/optimalisaties (openbaar)
Bijlage 14:	Toelichting juridische structuur ombouw Meerstad (openbaar)
Bijlage 15:	Tekening Exploitatiegebied (openbaar)
Bijlage 16:	Concept Ontbindingsovereenkomst IDZAO (openbaar)
Bijlage 17:	Concept Ontbindingsovereenkomst Private Partijen (openbaar) met als nadere overeenkomsten (allen openbaar): <ul style="list-style-type: none"><li>i. Akte van verkoop/levering aandelen in GEMM Beheer</li><li>ii. Akte van verkoop/levering comm. aandelen in GEMM</li><li>iii. Akte van verkoop/levering achtergestelde Geldleningen Private Partijen</li><li>iv. Geheimhoudingsovereenkomst</li><li>v. Akte van Borgtocht</li></ul>
Bijlage 18:	Ontbindingsovereenkomst Publieke Partijen (openbaar) met als nadere overeenkomsten (allen openbaar) <ul style="list-style-type: none"><li>i. Akte van verkoop/levering certificaten in GEMM Beheer</li><li>ii. Akte van verkoop/levering certificaten in GEMM</li><li>iii. Akte van verkoop/levering achtergestelde geldleningen (per Publieke Partij)</li><li>iv. Akte van verkoop/levering achtergestelde geldlening Stichting Kapitaal</li><li>v. Akte van Statutenwijziging (GEMM Beheer)</li><li>vi. Wijziging Bepalingen C.V. Overeenkomst (GEMM)</li><li>vii. Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Zeggenschap</li><li>viii. Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Kapitaal</li><li>ix. Akte van Decertificering Stichting Zeggenschap</li><li>x. Akte van Decertificering Stichting Kapitaal</li><li>xi. Ontbindingsbesluit Stichting Zeggenschap</li><li>xii. Ontbindingsbesluit Stichting Kapitaal</li></ul>

## **10. Opleggen geheimhouding**

Bij deze voordracht behoren een aantal documenten die bedrijfsgegevens bevatten, te weten de bijlagen 9, 10 en 11.

Bedrijfsgegevens mogen op grond van artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar worden gemaakt. Daarom leggen wij u op grond van artikel 25, tweede lid, van de Provinciewet met betrekking tot deze documenten geheimhouding op. Wij stellen u voor deze geheimhouding in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. Deze vertrouwelijke documenten liggen voor u ter inzage in de statenkast.

Overigens geldt op grond van eerdere besluiten van u en ons een geheimhoudingsplicht; wij stellen ons voor dat wij op korte termijn aan u een voorstel zullen doen inzake de opheffing of handhaving van de door u opgelegde geheimhoudingsplichten ten aanzien van eerder verzonden en beschikbaar gestelde documenten. Ook zullen wij de door ons opgelegde geheimhoudingsplichten heroverwegen.

## **12. Slot**

Wij merken op dat met deze herijking forse stappen zijn gezet naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het project Meerstad. Er is hiermee een uitgangssituatie gecreëerd die zich verhoudt tot de actuele situatie op de woningmarkt. Het risicoprofiel en de uitvoering zijn aangepast aan de draagkracht en de rol van de verschillende partijen.

Zoals in deze voordracht reeds is aangegeven heeft de voorgestelde herijking van het plan Meerstad directe gevolgen voor de financiële en juridische positie van de provincie Groningen in het project. Wij stellen u voor in te stemmen met de voorgelegde ontwerpovereenkomsten waarbij de provincie partij is en met de financiering van de kosten die voor rekening van de provincie komen zoals hiervoor is aangegeven. Een daartoe strekkend ontwerpbesluit gaat hierbij.

Groningen, 20 december 2011.

Gedeputeerde Staten van Groningen:

M.J. van den Berg , voorzitter.

H.J. Bolding , secretaris.

**Provinciale Staten van Groningen:**

Gelezen de voordracht van Gedeputeerde Staten van 20 december 2011, nr. 2011-54.459, OMB/PB;  
Gelet op de artikelen 167 en 25, derde lid, van de Provinciewet:

**BESLUITEN:**

1. In te stemmen met de volgende conceptovereenkomsten:
  - a. Ontbindingsovereenkomst SOK
  - b. Ontbindingsovereenkomst BOK
  - c. Ontbindingsovereenkomst publieke partijen
  - d. Overeenkomst Gemeenten, provincie, waterschap.
  - e. Overeenkomst gemeenten, provincie
  - f. Overeenkomst Provincie-BBL.
2. In te stemmen met:  
het onttrekken van € 0,5 miljoen uit de reserve ESFI voor de bijdrage van de provincie aan het Waterschap voor de realisatie van de waterberging Meerstad en omgeving.
3. In te stemmen met:
  - a. Kwijtschelden van de kapitaaldeelname van € 1,0 miljoen aan GEMM,
  - b. Kwijtschelden van de niet-betaalde rente op de achtergestelde lening door GEMM van € 0,2 miljoen,
  - c. Beschikbaar stellen van € 5,0 miljoen aan GEMM/gemeente Groningen, met dekking middels onttrekking van € 6,2 miljoen uit de weerstandscapaciteit van de algemene reserve.
4. De geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen 9, 10 en 11.

Groningen,

Provinciale Staten voornoemd:

, voorzitter.

, griffier.