

## **Provinciale Staten van Noord-Holland**

### **Voordracht 25**

**Haarlem, 18 februari 2008**

**Onderwerp: Wieringerrandmeer, Samenwerkingsovereenkomst uitwerking ontbindende voorwaarden**

#### **Bijlagen:**

- 1. Masterplan**
- 2. Bestuursovereenkomst**
- 3. Overzicht Businesscase (geheim)**
- 4. Toelichting op businesscase en risicoanalyse (geheim)**
- 5. Aangepaste Samenwerkingsovereenkomst**
- 6. Aangepaste Financiële randvoorwaarden (geheim)**
- 7. Exitregeling**
- 8. Risicoanalyse (geheim)**
- 9. Ontwerpbesluit**

#### **Vooraf**

Nu de besluitvorming inzake het Wieringerrandmeer in de laatste fase komt is het goed om kort in te gaan op de belangrijkste aspecten die van invloed zijn op het te nemen besluit. Instemmen met de uitwerking van artikel 44 SOK betekent dat Provinciale Staten en de beide gemeenteraden samen met de private partners de definitieve stap zetten voor het opheffen van de ontbindende voorwaarden. De Grondexploitatie maatschappij (GEM) zal worden opgericht en voorbereidingen gaan treffen om in 2009, uiterlijk 2010, afhankelijk van de tijd die gemoeid is met het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen, een begin te maken met de aanleg van het meer, natuur en de bouw van 2100 woningen. Het project is een baanbrekend project, zowel inhoudelijk als qua aanpak.

Als terug gekeken wordt op wat er de afgelopen 4 jaar is gebeurd blijft één aspect bepalend. Daar waar gedacht werd dat met de prijsvraag, die uiteindelijk door Lago Wirense werd gewonnen, aanbestedings- en staatsteun problemen voorkomen waren, bleek de afgelopen maanden dat er op deze twee aspecten toch nog steeds onoverkomelijke problemen waren. Hier zijn de schuivende panelen in de jurisprudentie van het aanbestedingsrecht mede debet aan. Daarmee kwam de verhouding tussen publieke en private partijen in een ander licht te staan. Deze “weeffout” is eigenlijk nooit meer opgelost en leidde tot op het laatst tot problemen totdat bleek dat rijksregelgeving dit punt gaat oplossen. Voor de private partijen betekent dit dat de kans dat zij zelf mee kunnen doen bij de aanbesteding van de diverse werken die onderdeel van het project zijn feitelijk nihil is, terwijl tegelijkertijd enkele garantiestellingen van de provincie moesten komen te vervallen. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat daar waar gerekend was op aanzienlijke subsidiebijdragen uit Den Haag en Brussel, de conclusie op dit moment moet zijn dat er nog geen subsidies zijn toegezegd. Hier ligt een stevige inspanningsverplichting voor de Provincie Noord-Holland.

## **Randmeer in het kort:**

### **“Waarom een randmeer : WAAROM DOEN WE HET ? ”**

Het gebiedsimgo van de Kop van Noord-Holland is niet positief. De gemeenten Wieringen en Wieringermeer genieten nauwelijks bekendheid. Het gebied wordt vooral gepasseerd door automobilisten die op doorreis zijn naar Friesland, Amsterdam of Den Helder. Dat is jammer, want het gebied heeft veel potentie. De oudste Zuiderzeepolder Wieringermeer kenmerkt zich door stoere, strakke, robuuste lijnen. Het voormalig Zuiderzee-eiland Wieringen heeft een mooi, kleinschalig landschap, dat doet denken aan Zuidwest-Friesland en de Kop van Overijssel. Maar waar die twee gebieden inmiddels flink tot watersportgebonden recreatieve ontwikkeling zijn gekomen, wordt Wieringen nauwelijks bezocht. Perspectieven voor economische ontwikkeling zijn somber. De bevolking vergrijst. Er zijn weinig aansprekende redenen om in het gebied te blijven of om het gebied te bezoeken.

Het project Wieringerrandmeer biedt kansen om het tij in positieve zin te keren. Een randmeer brengt de eilandstatus van Wieringen terug. Het brengt een duidelijke grens in het landschap met de Wieringermeerpolder. Het biedt schoon water, waarop en waarin het prima recreëren en waaraan het prima wonen is. Bovendien biedt het een doorvaarroute tussen het midden van Noord-Holland en het westen van Friesland.

### **Historie**

Het eiland Wieringen is in de 14<sup>e</sup> eeuw ontstaan. Een van de dijken die toen is aangelegd is de Wierdijk, de oudste zuidelijke dijk van het eiland. In 1924 werd de Amsteldiepdijk aangelegd tussen Wieringen en het vasteland. In 1927 werd de Wieringermeer ingepolderd. Hiermee werd Wieringen onderdeel van het vasteland en was het geen eiland meer. Vanaf **1989** is door de gemeente Wieringen serieus onderzoek gedaan naar de aanleg van een nieuw randmeer om van Wieringen weer een eiland te maken, mede naar het idee van ir. J.A. Vonk. Het project Wieringerrandmeer is voort gekomen uit de gebiedsvisie van de gemeente Wieringen. In 2000 is een onderzoek gestart naar het project in opdracht van de stuurgroep ‘Water Bindt’ (trekker Hoogheemraadschap). Vervolgens heeft de gemeente Wieringen een haalbaarheidsonderzoek naar het project laten uitvoeren door het bureau Quintessens. Eind 2000 is de proces- en planvorming rond het project gestart.

**In 2001** hebben Provinciale Staten besloten dat het project de status van een UNA-project kreeg. Vanaf dit moment zijn via het dan vigerend grondbeleid (anticiperend) gronden aangekocht voor het project. Eind 2001 is een plan van aanpak opgesteld voor het project en is afgesproken dat PS via de UNA-projecten rapportage op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen rond het project. In 2002 is het project los gekoppeld van de stuurgroep Water Bindt en kwam het project volledig onder de supervisie van de provincie Noord-Holland.

**In 2002** is het projectbureau Wieringerrandmeer opgericht. In het projectbureau werkt de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten Wieringen en Wieringermeer. Oorspronkelijk was daar ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij betrokken. Het Hoogheemraadschap heeft nu een adviserende rol.

**Voorjaar 2003** hebben PS besloten tot het toekennen van een voorbereidingskrediet van € 29 mln.

**Medio 2003** is gekozen om via een ontwikkelcompetitie tot gebiedsontwikkeling te komen en op basis hiervan tot selectie van een ontwikkelaar te komen.

Hierbij is een Selectieleidraad Ontwikkelingscompetitie opgesteld waarin de richtlijnen en randvoorwaarden voor het project zijn vastgesteld.

In dezelfde periode wordt de winnaar van de selectie bekend, het consortium Lago Wirense, bestaande uit Boskalis B.V. gevestigd in Rotterdam, Volker Wessels Stevin Bouw & Vastgoed ontwikkeling Nederland B.V. gevestigd in Rotterdam en Witteveen+Bos, gevestigd in Deventer. Na enkele wijzigingen (aantal woningen en financiële onduidelijkheid) gaf de provincie **eind 2004** groen licht voor de ondertekening van de Intentie Overeenkomst (IOK). Partijen (zonder Witteveen en Bos) zijn in maart 2005 akkoord gegaan met de IOK. Hierdoor is de samenwerking in het projectbureau tussen provincie en gemeenten vanaf augustus 2005 uitgebreid met Volker Wessels Vastgoed en Boskalis.

Vanaf **augustus 2005** is een gezamenlijk (publiek en privaat) projectbureau aan de slag gegaan om deze gebiedsontwikkeling uit te werken, wat geleid heeft tot de streekplanherziening en de Samenwerkingsovereenkomst als basis voor de publiek private samenwerking om het project te realiseren.

De onderhandelingen over de samenwerkingsovereenkomst hebben ruim twee jaar geduurd. In deze periode zijn zowel de opbrengstenkant als de kostenkant door externe adviseurs onder de loep genomen. Daarnaast heeft het veel tijd gekost om de uitgangspunten en onderhandelingsresultaten tussen partijen juridisch te verankeren.

Op **12 oktober 2006** hebben de sturgroepleden zich schriftelijk akkoord verklaard met de Samenwerkingsovereenkomst en de diverse bijlagen. Provinciale Staten zijn op 18 december 2006 akkoord gegaan met de Samenwerkingsovereenkomst.

In deze periode is de Strategische Milieu Beoordeling (SMB) (Integrale Effect Rapportage IER) voor de streekplanherziening en het Intergemeentelijk structuurplan doorlopen binnen het maximale tijdspad dat gebonden is aan de verlenging van de WVG. Hiermee kunnen de toekomstige grondposities voor het project gewaarborgd blijven totdat het Intergemeentelijk Bestemmingsplan vigerend is.

Op **5 maart 2007** is de Samenwerkingsovereenkomst door partijen getekend.

**Eind 2007** zijn de onderhandelingen over de ontbindende voorwaarden (artikel 44) afgerond. Normaal gesproken staat voor het totale proces van Intentieovereenkomst tot Samenwerkingsovereenkomst een periode van twee tot vier jaar (zie Meerstad Groningen) waardoor geconstateerd kan worden dat de besluitvorming over dit project binnen de gangbare tijdspaden wordt doorlopen.

### **Wat krijgen we?**

#### **Impuls voor economie, ecologie en waterhuishouding via PPS (Publiek Private Samenwerking)**

De focus van de provincie en de gemeenten is gericht op de publieke doelen in dit project. In de directe omgeving van het toekomstige Wieringerrandmeer speelt een aantal problemen, die met de ontwikkeling van het randmeer kunnen worden verminderd of opgelost. Uit divers onderzoek blijkt dat deze problemen in de toekomst groter worden en dat er ook nieuwe problemen zullen komen. Het gaat om sociaal-economische en maatschappelijke problemen. De ontwikkeling van het Wieringerrandmeer moet bijdragen aan de leefbaarheid (het welzijn) van de regio. Het versterken van de leefbaarheid is het resultaat van versterking van de

sociaal-economische ontwikkeling, de natuurontwikkeling en het verbeteren van de waterhuishouding. De doelen voor de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer zijn, in volgorde van belangrijkheid:

1. **sociaal-economische aspecten:** een impuls voor de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland;
2. **ecologische aspecten:** de realisatie van een robuuste ecologische verbindingsas van IJsselmeer tot Noordzee;
3. **waterhuishoudingsaspecten:** het in stand houden van het goed functionerende waterbeheer in de Kop;

Het **algemene** beleidsdoel voor het project is een impuls van de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland:

- het bieden van een impuls aan wonen, werken en recreëren van huidige en toekomstige bewoners;
- Vergroten van draagvlak voor voorzieningen voor het gehele gebied
- Versterken van de economie door recreatiemogelijkheden in het gebied en het aantrekken van toerisme;
- Het meer gaat de vaarwegen van de Kop verbinden met het IJsselmeer, zodat de recreatieve doelen van de Kop ontsloten worden om als vaardoel te dienen vanaf het IJsselmeer.

Het beleidsdoel **groen/ natuur** is de realisatie van een robuuste ecologische verbindingsas van IJsselmeer tot Amstelmeer:

- Het randmeer draagt in de huidige planvisie voor ca. 484 ha natuur bij aan de realisatie van de Noordboog-Oost.
- De Noordboog-Oost wordt voor 2/3 door het project gerealiseerd.
- De oppervlakte natuur inclusief ondiep water in het plan nadert de grootte van het Amsterdamse bos, dat is ca. 900 ha groot.

Het beleidsdoel **blauw/water** is het in stand houden van een goed functionerend waterbeheer\* in de Kop:

- Waterbeheer; berging en afvoer; Waterinfrastructuur:verbetering ontsluiting vaarwegen in de Kop (pleziervaart, klasse M4 en ZM4 en beroepsvaart, klasse CEMT II).
- Het meer ( groot 817 ha ) biedt mogelijkheden voor een flexibel peilbeheer in de Amstelmeerboezem;
- De oppervlakte van het randmeer is groter dan het Alkmaarder- en Uitgeestermeer samen (660 ha)
- Leidend voor de doelstellingen met betrekking tot de waterhuishouding is dat er in elke fase van het project en voor de eindsituatie wordt voorzien in voldoende water van goede kwaliteit.
- Het meer krijgt een waterkwaliteit zwak-brak gelijk aan de kwaliteit van de aansluitende Amstelmeerboezem. Dit is een duidelijke keuze voor de natuur. Vanuit ecologisch perspectief (natuurontwikkeling, vismigratie) is de keuze voor een zwak-brak meer immers een sterk pluspunt. Daarnaast voorziet het randmeer erin dat de waterkwaliteit voor de aangrenzende landbouwgebieden

op het huidige peil blijft. Momenteel gebruikt de landbouw het water van het Amstelmeerkanaal, de kwaliteit hiervan is eveneens zwak-brak.

\* De rol van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is veranderd gedurende het planvormingstraject. Dit varieerde van een actieve rol in het begin tot een toetsende rol nu. Op verzoek van het waterschap zijn alle WB 21 elementen (retentiebekken en verbeterde waterkwaliteit) geschrapt. De bijzondere waterkwaliteit (een helder meer), zoals beoogd in de start van de ontwikkelcompetitie, en die leidde tot een gecompartmenteerd randmeer is verlaten en veranderd in een meer met een waterkwaliteit zwak-brak. Het Hoogheemraadschap heeft actief meegewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan vanuit de positie van toekomstig eigenaar / beheerder van meer en dijken.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat op de plek waar eerst het zeewater aanwezig was, daarna ingepolderd is, nu weer deels water gemaakt wordt. Deze vorm van “ontpolderen”, met het behoud van het overgrote landareaal, in de Wieringermeer levert een landschappelijk weloverwogen overgang op tussen het oude land (Wieringen) en het nieuwe land (Wieringermeer). Met dit project ontstaat een stevige impuls voor recreatie/economie en nieuwe natuur. Daarnaast geeft het meer een verbinding tussen Amstelmeerboezem en IJsselmeer en daarmee kansen voor een op de toekomst gericht flexibel waterbeheer in de Kop. Met Flevoland is een vergelijking te trekken tav de Oostvaardersplassen dat een exclusief nat natuurgebied is geworden na inpoldering. Het Wieringerrandmeer krijgt een multifunctioneel karakter door de realisatie van verschillende beleidsdoelen, waarbij het water tevens bijdraagt aan de toekomstige woonkwaliteit.

### **Wat gaat er gebeuren: een gefaseerde ontwikkeling:**

Het project Wieringerrandmeer bestaat uit een gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategie, waarbij in stappen een nieuw kwalitatief hoogwaardig landschap ontstaat. In dat landschap krijgen bestaande kwaliteiten een belangrijke plaats, maar worden ook steeds investeringen gedaan die van een nieuwe vorm en een nieuwe impuls uitgaan. In elke stap wordt gestreefd naar een ontspannen ruimtelijk beeld met plaats voor diverse functies. Het landschap krijgt met elke ontwikkelingsstap een waardevolle toevoeging. Daarbij blijft ruimte voor nieuwe afwegingen tijdens de stappen die nog volgen. Uitgangspunt is dat elke stap een volwaardig, goed functionerend landschap oplevert. Het plan is dan ook een verzameling van verschillende zelfstandige projecten, die individueel een waardevolle toevoeging aan het project zijn. Door het plan op deze gefaseerde wijze, middels zelfstandige projecten aan te leggen wordt het financieringsrisico beperkt en de beheersbaarheid vergroot. De samenwerkingsovereenkomst (SOK) is een contract voor een compleet pakket: Fase 1 t/m 4.

In hoofdlijnen wordt uitgegaan van de volgende fasering (uit Masterplan):

De eerste spade in de grond (2009-2012). In deze fase wordt met name de Polder Waard-Nieuwland ingericht en worden geluidwerende voorzieningen langs de A7 gerealiseerd. De eerste voorbereidingen voor de ecologische zone worden gestart.

1. Het Wieringerrandmeer krijgt vorm (2013-2017). In het eerste jaar van deze tweede fase zijn de eerste contouren van het meer herkenbaar, het water ter plaatse van Polder Waard-Nieuwland wordt ingelaten. De zuidelijke dijk van het Wieringerrandmeer krijgt vorm en aan het einde van de tweede fase (2015) is het Wieringerrandmeer gevuld met water, er wonen mensen ter plaatse van Polder Waard-Nieuwland (middelste schorren, noordelijke schor) en er wordt in het bos gewoond.
2. Recreëren rond Lago Wirense (2018-2022). Het knooppunt van de Haukes is gereed. De ecologische zone komt op de zuidelijke dijk geleidelijk tot stand en de recreatieve voorzieningen worden ontwikkeld. Het gebied voor watergebonden bedrijvigheid nabij de Zuiderhaven wordt bouwrijp gemaakt.
3. Varen op het randmeer (2023-2032). In deze fase wordt voornamelijk de staande mastroute tot stand gebracht. De beweegbare bruggen in de A7 worden uitgevoerd en de schutsluis wordt gerealiseerd. Wonen en recreatie worden uitgebreid met de laatste wooneilanden, het wonen in het bos en de locatie waar de recreatiewoningen komen.

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) is gesloten op basis van het Schorrenplan.

Dit plan is de basis voor het Masterplan, het Masterplan visualiseert de gebiedsindeling en het ruimtegebruik en geeft een afkadering van hetgeen als onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst door de op te richten Grondexploitatie maatschappij (GEM) gerealiseerd zal worden.

## Grondgebruik Wieringerrandmeer

Functie	Schorrenplan 2100 woningen	Schorrenplan 1845 woningen	Schorrenplan Masterplan 1)
Water	861	863	817
Natuur 2)	457	467	484
Wonen	232	220	227
Infra	50	50	62
Overig	10	10	4
	1610	1610	1594

- 1) uitgaande van 2100 woningen
- 2) van de totale hoeveelheid water betreft ca. 180 ha ondiep water, dat tevens toegerekend kan worden aan het oppervlak Natuur

Het verschil in grondgebruik tussen het door de raden goedgekeurde Schorrenplan (juni 2007) en de uitwerking van het Schorrenplan in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan (oktober 2007) zijn grotendeels te verklaren doordat het zoekgebied Zuiderhaven is komen te vervallen. Het totale plangebied betreft nu 1594 ha. samen met het Robbenoordbos - eigendom van SBB - betreft het totale gebied ca. 2.200 ha.

### Vergelijking aard en omvang met andere projecten

Als we dit project vergelijken met Meerstad Groningen dan constateren we dat Meerstad uitgaat van een meer van 600 ha., 10.000 woningen en een natuuraanleg van 830 ha. In een totaal plangebied van 4000 ha.

### Aansluiting met andere projecten van de provincie

Het Wieringerrandmeer maakt andere beleidsuitvoering van de provincie compleet en zal daarmee een economische impuls geven voor de gehele Kop.

Dit project sluit aan op de reeds in gang gezette projecten van het programma Water als economische drager, het Blauwe netwerk van binnenwateren en de ontwikkeling van de Noordboog(West) Het randmeer is bijvoorbeeld aanleiding voor Staatsbosbeheer om in aansluiting op de realisatie (2/3) van de Noordboog(Oost) een plan te ontwikkelen dat de robuuste ecologische verbindingzone verbreed en in zuidelijke richting voortzet, de zogenaamde "Westvaardersplassen. Dit voornemen is al met de marktpartijen besproken.

### Kosten project

Totale kosten van het project (exclusief woningbouw): ca. € 370 miljoen. De projectkosten worden gedekt uit opbrengsten uit de woningbouw, bijdragen van provincie en gemeenten en naar verwachting ook subsidies van Rijk en EU.

Dit project zal het kaartbeeld van Noord-Holland veranderen. Inmiddels heeft de laatste versie van de Bosatlas het Schorrenplan als toekomstige ontwikkeling opgenomen!

## **Planuitwerking en SOK in 2007**

Op basis van de genomen besluiten van raden en Staten zijn in 2007 een aantal onderdelen van het project nader uitgewerkt. Het project Wieringerrandmeer kent drie sporen:

1. Ruimtelijke Ordening,
2. Publiek Private Samenwerking / Uitwerking artikel 44, SOK
3. Grondverwerving.

Deze sporen zijn binnen het project als gebiedsontwikkelingsproject gelijktijdig opgepakt.

### **Spoor 1 : Ruimtelijke ordening**

*Van planconcept Waterland en planconcept 2A+ naar het Schorrenplan*

Op 25 september 2006 hebben Provinciale Staten op basis van integraal effectonderzoek (IER) de wijziging van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord vastgesteld. Daarin is het zgn. *planconcept Waterland* als planologische basis voor verdere uitwerking van het Wieringerrandmeer vastgelegd. Dit planconcept had ook de voorkeur van de bij het project betrokken private partijen en de gemeente Wieringermeer. De gemeente Wieringen echter zag meer in een daaraan voorafgaand *planconcept (2A+)*. Dit verschil van inzicht was afgelopen voorjaar de aanleiding voor de zogenaamde Niedorpsessies, waarin afgevaardigden van provinciale Staten en gemeenteraden van Wieringen en Wieringermeer een nieuw planconcept hebben uitgewerkt: de Schorrenvariant. Deze variant is opgesteld vanuit de volgende eisen/ontwerpopgaven:

- a. Het randmeer moet robuust blijven;
- b. Wieringen moet als ‘verborgen eiland’ aan het water liggen;
- c. De waterkwaliteit moet vanaf het begin tot en met het eind van de aanleg van het randmeer van goede kwaliteit zijn (laag chloridgehalte), overeenkomstig die van het Amstelmeer;
- d. De ecologische waarden moeten aansluiten bij bestaande natuurwaarden;
- e. Nieuwe woningen moeten landschappelijk worden ingepast;
- f. De business case (verhouding tussen kosten en baten) mag niet verslechteren;
- g. Er moet meer ruimte zijn voor landgebonden dagrecreatie.

De Schorrenvariant is met grote meerderheid door de gemeenteraden van Wieringermeer en Wieringen vastgesteld op respectievelijk 26 juni 2007 en 5 juli 2007. De Schorrenvariant is vervolgens uitgewerkt in een Masterplan/Beeldkwaliteitsplan (het Schorrenplan). Het Masterplan/BKP is een belangrijk onderdeel van de definitieve Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit van het hele plangebied en is gericht op de samenhang tussen de verschillende thema's: landschap, cultuurhistorie, ecologie, water, verkeer, recreatie en wonen. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is geen separaat hoofdstuk of document, maar is verweven in alle onderdelen van het plan. Het Masterplan/BKP is de basis voor de verdere uitwerking in het Intergemeentelijk Bestemmingsplan (IBP) en de daarbij behorende MER.

### *Globale beoordeling*

Bij de vaststelling van de Schorrenvariant op 5 juli 2007 is door de gemeente Wieringen gevraagd de specifieke effecten van de 2.100 woningen in het Schorrenplan op de omgeving te bepalen: ‘*in hoeverre zijn de woningen in harmonie met hun omgeving*’. In een *Globale Beoordeling* zijn de effecten voor de volgende relevante aspecten ingeschat: landschap, natuur, recreatie en toerisme, verkeer, woon- en leefklimaat en woningmarkt. Alleen de



effecten van de woningen en daarmee samenhangende ruimtelijke ingrepen zijn in beeld gebracht, niet die van het totale plan. Daarnaast is uitgegaan van de eindsituatie, waarbij *alle woningen* zijn gerealiseerd. Het aantal van 2.100 woningen is gebaseerd op de financiële haalbaarheid van het Schorrenplan. Indien het financieel mogelijk blijkt te zijn, kan dit aantal gereduceerd worden tot 1.845 woningen.

### **Rol Provincie Noord-Holland bij de bestemmingsplanfase**

De Provincie Noord-Holland heeft (volgens de huidige wet R.O.) een formele rol bij toetsing van bestemmingsplannen: daar moet een Beeldkwaliteitsplan aan ten grondslag liggen. Dat is het geval als het Masterplan/BKP in de toekomst gaat leiden tot een bestemmingsplan (of meerdere) dat getoetst wordt door de provincie.

Gezien de samenwerking tot nu toe met de betrokken gemeenten is gebruik van het provinciaal instrumentarium op dit moment niet opportuun. Met het oog op de voordelen zowel in tijd als in beschikbaarheid van het complete grondbeleidinstrumentarium verdient het voorsnog aanbeveling om met het in procedure brengen van een Intergemeentelijk Bestemmingsplan te wachten tot inwerkingtreding van de nieuwe Wet R.O..

Uiteraard kan nu wel begonnen worden met het opstellen van het Intergemeentelijk Bestemmingsplan en de daarbij behorende MER.

#### *Intergemeentelijk Bestemmingsplan*

De inhoud van het bestemmingsplan moet onder de nieuwe Wet R.O. aan dezelfde vereisten voldoen als onder de huidige WRO. De termijnen van totstandkoming zijn onder de nieuwe Wet R.O. aanzienlijk ingekort, ook de rechtsbescherming is anders. Ook zijn er onder de nieuwe Wet R.O. naast de bestaande actieve instrumenten volgens de Onteigeningswet en Wet Voorkeursrecht Gemeenten tevens mogelijkheden toegevoegd op het terrein van de grondexploitatie.

#### *Inpassingsplan volgens de nieuwe Wet R.O.*

Na invoering van de nieuwe Wet R.O. is er voor de provincie een eigen instrument beschikbaar, mits er sprake is van een provinciaal belang (b.v. sociaal-cultureel, ecologische verbindingsas en waterhuishouding).

Inhoudelijk is een inpassingsplan hetzelfde als een bestemmingsplan. Ook de wijze van totstandkoming is nagenoeg dezelfde behalve dat in dit geval Provinciale Staten het vaststellend orgaan zijn. Provinciale Staten zijn tevens het bevoegd gezag voor toepassing van de Grexwet, het vestigen van een voorkeursrecht en de onteigening. Mogelijke planschade komt ten laste van de provincie (e.e.a. tenzij er planschadeovereenkomsten worden afgesloten met belanghebbenden).

Samenvattend kan worden geconstateerd dat na het vaststellen van de inrichting van het project (het Schorrenplan) het ruimtelijke ordening traject slagvaardig is opgepakt. Verwachting is dat na verdere uitwerking de bouwvergunning kan worden afgegeven in 2009/2010.

### **Spoor 2 : Publiek Private Samenwerking / Uitwerking artikel 44, Samenwerkingsovereenkomst (SOK)**

Op 18 december 2006 zijn Provinciale Staten akkoord gegaan met de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Wieringerrandmeer. De SOK bevatte een aantal belangrijke onderdelen die in 2007 nog nader moesten worden uitgewerkt. Het betrof de volgende punten:

1. Aanbestedingsbeleid:

2. Bestuursovereenkomst:
3. Externe financiering:
4. Masterplan:
5. Businesscase:
6. Fiscaal onderzoek:
7. Onderzoek Staatssteun:
8. Deelname publieke partijen GEM:
9. Exitregeling

In art. 44 van de SOK is bepaald dat het niet bereiken van overeenstemming over deze documenten automatisch leidt tot ontbinding van de SOK. Voor het bereiken van overeenstemming is een periode van 9 maanden na ondertekening van de SOK ( 5 maart 2007) overeengekomen, tenzij partijen anders overeenkomen.

Aan publieke zijde dient de uitwerking van artikel 44 te worden voorgelegd aan Gemeenteraden en Provinciale Staten. Zij stellen vast of de overeenstemming is bereikt.

De letterlijke tekst van artikel 44 lid 1 luidt als volgt:

*Artikel 44 lid 1*

*De Overeenkomst is gesloten onder de - bij vervulling ervan - ontbindende voorwaarden dat:*

1. *de Publieken hun aanbestedingsbeleid niet hebben gewijzigd op een wijze als aangegeven in artikel 23.5,*
2. *de Publieken niet de Bestuursovereenkomst tot stand hebben gebracht als bedoeld in artikel 3.1,*
3. *Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn de voor de eerste fase van de Gebiedsontwikkeling benodigde externe financiering als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie te regelen,*
4. *Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn het Masterplan op te stellen,*
5. *Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn de Businesscase op te stellen,*
6. *Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over een voor ieder van hen vanuit fiscaal opzicht zo gunstig mogelijke uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 38.1 en/of het terzake zonodig wijzigen van de Overeenkomst,*
7. *Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over de resultaten van het onderzoek als bedoeld in artikel 38.4 en/of het terzake zonodig wijzigen van de Overeenkomst, en*
8. *de Publieke partijen niet de daarvoor benodigde medewerking van de daartoe bevoegde overheidsorganen hebben gekregen voor hun "deelname" in GEM en GEM Beheer en de daartoe op te richten entiteiten als bedoeld in artikel 1.1.*
9. *Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over de Exitregeling als opgenomen in bijlage 13 van de Overeenkomst.*

*Ten aanzien van bovengenoemde ontbindende voorwaarden geldt dat namens de Publieken, de Gemeenteraden van de betreffende Gemeenten respectievelijk Provinciale Staten van de Provincie, tot goedkeuring dienen te besluiten ten aanzien van het opheffen van de in dit artikel opgenomen ontbindende voorwaarden.*

Per onderdeel (ontbindende voorwaarde) wordt hierna aangegeven wat het resultaat van de onderhandelingen is.

### **1. Aanpassing aanbestedingsbeleid**

Zoals door Simmons & Simmons in juni 2006 aan uw Staten is gerapporteerd is ten tijde van het uitschrijven van de ontwikkelingscompetitie Wieringerrandmeer verzuimd het project Europees aan te besteden. Uitdrukkelijk is aan Lago Wirense niet het recht gegund om tot realisatie van werken over te gaan. Aan Lago Wirense is slechts het recht gegund om een ontwerp te maken en met de publieke partijen te onderhandelen over een intentieovereenkomst. Dat betekent dat er waar nodig zal moeten worden aanbesteed. Een deel van de GWW-werken (Grond, Weg- en Waterbouwwerken) zal Europees moeten worden aanbesteed. Van de overige werkzaamheden (opdrachten beneden de EU-grens) is in art. 23 van de SOK vastgelegd dat Lago Wirense (LW) zoveel mogelijk mag uitvoeren, binnen geldende wet- en regelgeving.

De huidige provinciale regelgeving voorziet niet in een dergelijke onderhandse gunning, vandaar dat in de SOK is opgenomen dat provincie en gemeenten hun aanbestedingsbeleid hierop dienen aan te passen.

Er is eind juli 2007 een advies door PelsRijcken uitgebracht waarin met name wordt ingegaan op de te verwachten wijziging van het besluit Aanbesteding van Overheidsopdrachten medio 2008. De wijziging betekent dat door rijksregelgeving het provinciale aanbestedingsbeleid vervalt doordat uniforme regels worden gesteld voor lagere overheden op het vlak van de onder de EU- norm vallende opdrachten .

De strekking van het advies is dat de ruimte voor provincie en gemeenten om onderdrempelige opdrachten onderhands te gunnen aan LW, in het licht van deze nieuwe wetgeving, uiterst beperkt is. Daardoor kan niet voldaan worden aan de voorwaarde dat de publieke partijen hun aanbestedingsbeleid hebben gewijzigd op een wijze als aangegeven in art. 23 van de SOK. Zonder andersluidende afspraak zou de SOK dan per 5 december 2007 worden ontbonden.

Partijen zijn overeengekomen de SOK aan te passen door deze ontbindende voorwaarde te schrappen. De publieke partijen zullen derhalve niet het gemeentelijk en provinciaal aanbestedingsbeleid buiten werking stellen voor het project Wieringerrandmeer. Wel blijft de intentie bestaan om, voor zover de wettelijke mogelijkheden ook na inwerkingtreding van het nieuwe BAO<sup>1</sup> bestaan, recht te doen aan de afspraken in de SOK om onderdrempelige werken te laten uitvoeren door door Lago Wirense voorgestelde partijen.

Dit betekent dat er in principe sprake zal zijn van het één op één gunnen van de GWW werken zolang dat wettelijk mag. Daarna zal LW nog slechts als projectontwikkelaar optreden.

Indien het beoogde pakket GWW-werken niet door door Privaten voorgestelde partijen (ondershands) zal kunnen worden uitgevoerd, ontvangen Privaten én Publieken een bedrag van (geïndexeerd) maximaal 9 mln (samen 18 mln) uit het positieve resultaat van de GEM.

---

<sup>1</sup> BAO: Besluit Aanbesteding Overheidsopdrachten

Deze betaling is achtergesteld aan het terugbetalen van de 30 mln provinciale lening<sup>2</sup>, maar gaat voor restitutie van eigen vermogen. Indien Privaten via in concurrentie plaatsvindende aanbestedingen alsnog GWW-werken zullen kunnen uitvoeren, blijft bovengenoemde financiële regeling pro rata van toepassing. De publieke partijen zullen hun aandeel in deze winst benutten voor kwaliteitsverbeteringen.

De SOK zal hierop worden aangepast.

## **2. Bestuursovereenkomst (BOK)**

De BOK tussen beide gemeenten en de provincie is in concept opgesteld.

In artikel 3.1. van de SOK is overeengekomen dat de Publieken, voorafgaand aan de oprichting van de GEM en het GEM Beheer (zie besluitpunt 4) een Bestuursovereenkomst (de BOK) tot stand brengen. DE BOK is ook één van de ontbindende voorwaarden van de SOK (artikel 44) . Zoals bepaald in de SOK dienen de volgende zaken in de BOK te worden geregeld:

- De wijze waarop de belangen van de Publieken in de GEM en het GEM Beheer worden geregeld en behartigd.
- De organisatorische structuur aangaande de Publieke inbreng in de GEM en GEM Beheer
- De gecoördineerde wijze waarop de Publieken overgaan tot het aanvragen van subsidies en hun inspanningsverplichting daartoe, ten behoeve van de gebieds- en opstalontwikkeling.
- De gecoördineerde (werk)wijze aangaande de verwerving en beheer van onroerende zaken door de provincie, met inachtneming van de SOK;
- De relatie met andere overheden;
- Toetreding van eventuele andere partijen;
- De wijze waarop de financiële afspraken zijn geregeld;
- De wijze van de uitoefening van de bestuursrechtelijke bevoegdheden;
- Enkele overige zaken.

## **3. Externe financiering voor de eerste fase**

Op basis van de huidige afspraken is voor de eerste fase van het project geen externe financiering nodig (afgezien van de bancaire lening ad € 30 miljoen met provinciale garantie, zie hierna punt 7).

Partijen hebben vastgesteld dat, op basis van de Businesscase<sup>3</sup>, voor de eerste fase van het project geen externe financiering nodig zal zijn (afgezien van de externe lening ad € 30 miljoen met provinciale garantie). De betreffende ontbindende voorwaarde wordt opgeheven.

In de SOK is sprake van een Lening Provincie van € 30 miljoen. Om redenen van het voorkomen van vermeende staatssteun (zie onderdeel “Staatssteun”, dient deze Lening

---

2 Provinciale Lening: Inmiddels gewijzigd in een Externe Lening met provinciale garantstelling (zie ook het de onderdelen “Staatssteun” en “Businesscase”.

Provincie te worden gewijzigd in een externe lening van GEM met provinciale garantstelling. Deze garantstelling dient een zakelijk karakter te hebben.

De Stuurgroep heeft besloten deze lening, gezien het oorspronkelijke karakter van deze lening in de SOK (Lening Provincie), niet aan te merken als een externe financiering in het licht van deze ontbindende voorwaarde.

#### **4. Masterplan**

Het Masterplan is eind september gereed gekomen. Zie verder onder spoor 1.

#### **5. Businesscase**

Partijen hebben de Businesscase opgesteld met inachtneming van de diverse wijzigingen op de voet van art. 44 SOK.

De Businesscase bestaat onder andere uit:

- a) de Grondexploitatie (bijlage 3); met de daarin aangegeven taakstellende budgetten (inbreng en kosten),
- b) Het Financiële Model (software), met daarin opgenomen de liquiditeits- en financieringsbehoefteprognose, waaronder: operationele, investerings- en desinvesterings- alsmede financieringskasstromen,
- c) De Financiële Randvoorwaarden, waarin onder meer opgenomen de wijze van financiering, de te verstrekken bijdragen en subsidies van derden en van de Publieken, het door Partijen te verstrekken risicodragend eigen vermogen in de vorm van kapitaaldeelname met de daarbij aan te houden rendementseisen en te verstrekken (achtergestelde) leningen met de daarbij behorende renten en looptijden, het aan te trekken vreemd vermogen met de ter zake verschuldigde renten, met een daarbij behorend overzicht van kapitaalslasten.

In de Businesscase worden de aanpassingen verwerkt die volgen uit de uitwerking van de ontbindende voorwaarden ten aanzien van Staatssteun, Aanpassing Aanbestedingsbeleid en Fiscaliteit. Het betreft:

1. Toevoeging van € 12 miljoen fiscale kosten in het Financieel Model.
2. Wijziging van *Lening Provincie [€ 30 miljoen]* in een *Externe lening onder provinciale garantstelling € [30 miljoen]* in Financiële Randvoorwaarden, Grondexploitatie en Financieel Model.
3. Preferentie van de Externe lening onder provinciale garantstelling boven restitutie EV, aan te passen in Financiële Randvoorwaarden.
4. Toevoeging van de in het kader van de ontbindende voorwaarde 'Aanbestedingsbeleid' overeengekomen regeling die kan resulteren in een uitkering van maximaal € 9 miljoen uit het resultaat van de GEM (zie 'Aanpassing Aanbestedingsbeleid'), aan te passen in Financiële Randvoorwaarden.

5. Introductie van een post ter dekking van mogelijke risico's [€ 50 miljoen] en daaraan gekoppelde mogelijke verhoogde resultaatsverwachting [€ 50 miljoen], op te nemen in de Grondexploitatie. Ten aanzien van deze mogelijke risico's, alsmede de mogelijk verhoogde resultaatsverwachting is de procesafpraak gemaakt dat deze niet op voorhand wordt "ingeboekt" in de businesscase en dat besluiten ten aanzien van deze posten zijn voorbehouden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de GEM.
6. Toevoegen aan de SOK (Financiële Randvoorwaarden) dat de door Partijen gezamenlijk gemaakte externe kosten vanaf 5 maart 2007 tot aan de datum dat de ontbindende voorwaarden definitief niet in vervulling zijn gegaan en de SOK onherroepelijk is ten laste van de GEM worden gebracht. Het betreft naar verwachting een bedrag van € 1.8 miljoen.

Bij punt 5. was een belangrijk onderwerp de wenselijkheid van eventuele aanpassing van de bedragen in relatie tot de aanwezige ruimte daartoe in de grondexploitatie.

Met name de kosten van grondverwerving hebben tot veel discussie geleid. In de Businesscase die onderdeel uitmaakt van de SOK is een taakstellend budget opgenomen van € 90 miljoen ter dekking van de kosten die verband houden met de grondverwerving ten behoeve van het project. De daadwerkelijke kosten voor grondverwerving voor het Wieringerrandmeer worden voor een groot deel bepaald door de ontwikkeling van de prijzen van landbouwgrond. Het recente verleden toont een stijging na een jarenlang relatief stabiel peil. Onduidelijk is of, en zo ja in welke mate, deze recente stijging doorzet op de middellange termijn en daardoor de grondverwervingspost dermate negatief gaat beïnvloeden dat er een tekort ontstaat.

Dit risico bestaat echter en om die reden is dit grondverwervingsrisico meegewogen in de uitgevoerde (interne) risicoanalyse. In de Businesscase (Grondexploitatie) is dientengevolge een post van € 50 miljoen opgenomen ter dekking van mogelijke risico's, waaronder grondverwerving. Dekking van deze post kan verkregen worden uit een mogelijke verhoging van de resultaatsverwachting van GEM (opbrengst opstalontwikkeling). Beide posten, risico's en opbrengsten, worden niet op voorhand "ingeboekt". Het is aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM voorbehouden om ten aanzien van deze posten te beslissen.

Mocht de grondverwerving daadwerkelijk leiden tot een voorzien tekort op het begrote taakstellende budget dan kan de GEM aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de GEM, conform SOK, verzoeken om aanvullende fondsen uit deze risicopost voor grondverwerving ter beschikking te stellen.

Tenslotte is de businesscase aangevuld met aflossing van de lening ad € 30 miljoen, welke afspraak reeds was opgenomen in de financiële randvoorwaarden bij de SOK. Per saldo is daardoor het effect bereikt dat de businesscase van een voordelig saldo van € 12 miljoen omslaat in een nadelig saldo van € 18 miljoen.

Partijen hebben de Businesscase opgesteld en hebben overeenstemming over de inhoud. De betreffende ontbindende voorwaarde kan derhalve worden opgeheven.

De aangepaste onderdelen van de Businesscase waarover overeenstemming bestaat en de op onderdelen de op 5 maart 2007 ondertekende SOK en financiële bijlage worden vervangen, ze zijn opgenomen als bijlage 5 en 6 bij de Voordracht.

**N.B. De technische juridische vertaling van de afspraken in SOK en bijlage is nog niet afgerond, deze documenten zijn deels nog niet beschikbaar,**

### **De beheersaspecten van het project Wieringerrandmeer**

Na de acceptatie door de gemeenteraden van de Schorrenvariant is in de tweede helft van 2007 intensief onderzoek gedaan naar de beheersaspecten van het toekomstige Wieringerrandmeer. Op basis van de inbreng van de toekomstige beheerders heeft het ingenieursbureau Oranjewoud de beheerkosten bepaald, waarmee inzicht wordt verkregen wat jaarlijks voor het beheer gereserveerd moet worden. De door het ingenieursbureau bepaalde kosten zijn op het prijspeil van 2007 gebaseerd, inclusief winst, risico, 19% BTW, 17% voorbereiding en toezicht alsmede 5% onvoorzien. Het beheer van kunstwerken in de A7 en de sluisen zijn in de hier genoemde kosten niet opgenomen. Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten alsmede dat de beheerambitie op een basisniveau ligt, zijn de totale beheerkosten van het toekomstige randmeer op € 5.022.000.= per jaar begroot op basis van de Schorrenvariant.

Het uitgangspunt is om het project in vier fasen te realiseren. Tijdens de uitvoering zijn de beheerkosten voor rekening van de Grondexploitatie maatschappij (GEM-beheer).

De SOK bepaalt dat de kosten van beheer na oplevering voor rekening van de publieke partijen komen. Voor een deel van de gronden zal overdracht naar de gemeenten plaatsvinden. Voor overdracht naar andere publieke eindgebruikers (bijvoorbeeld Staatsbosbeheer en het Hoogheemraadschap) zullen wellicht eenmalige afkoopsommen moeten worden betaald. Deze zullen dan voor rekening van de provincie komen.

In de tweede helft van 2007 zijn gesprekken gevoerd met de toekomstige beheerders. Uit deze gesprekken en een analyse is voortgekomen wie wat wil beheren en onder welke voorwaarden. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is, onder bepaalde voorwaarden, bereid de bij hun taken behorende onderdelen te beheren, zoals waterkeringen, rietlanden, ondiep water en diep water. Voor de overname van deze arealen denkt het Hoogheemraadschap aan een éénmalige afkoop som tussen € 16 á 23 miljoen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het overdragen van het beheer, met een éénmalige afkoop som, in deze fase van het project nog niet bekend is.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het totaalbedrag aan éénmalige afkoopsommen die de provincie aan de toekomstige beheerders zal moeten gaan betalen, tussen de € 15 miljoen en € 30 miljoen zal liggen. Met een bedrag van € 20 miljoen wordt rekening gehouden.

### **6. Fiscaliteit**

Door EFK Belastingadviseurs is in juni 2007 geconstateerd dat onverkorte uitvoering van de SOK afspraken zou kunnen leiden tot een BTW-nadeel van ca. € 25 miljoen. Onder meer door gemeenten en provincie rechtstreeks opdrachtgever te doen zijn voor de aanleg van publieke werken lijkt deze (niet voorziene) schade te kunnen worden teruggebracht tot ca. € 12 miljoen.

PriceWaterhouseCoopers heeft in juli 2007 geadviseerd de in de SOK genoemde bedragen op een andere manier ten behoeve van het project aan te wenden. Op deze manier zou een eventuele heffing van vennootschapsbelasting over subsidies en bijdragen worden voorkomen.

Dit is mogelijk door de gelden bij de Publieken te houden. Dit leidt er mogelijk toe dat niet de GEM aanbesteedt maar dat er een verschuiving plaatsvindt naar de Publieken. Op dit punt moet de SOK gewijzigd worden, echter op zodanige wijze dat de huidige positie en het huidige risicoprofiel (waaronder, doch niet uitsluitend, de 50/50 deling van risico's in GEM) van de deelnemende Partijen niet gewijzigd wordt.

Ten aanzien van het aspect fiscaliteit hebben Partijen overeenstemming bereikt over een voor ieder van hen vanuit fiscaal opzicht zo gunstig mogelijke uitvoering van de Overeenkomst. De Samenwerkingsovereenkomst zal op onderdelen hiertoe moeten worden gewijzigd. De betreffende ontbindende voorwaarde niet zal worden vervuld en kan derhalve worden opgeheven.

## **7. Staatssteun**

Begin augustus is door PelsRijcken een concept-advies uitgebracht over staatssteunaspecten. De conclusie uit dit advies is dat de SOK-opzet leidt tot problemen, met name vanwege de ongelijkwaardige risicoverdeling tussen publieke en private partijen. Er wordt een aantal handreikingen geboden dat deels eenvoudig kan worden ingevuld, bijvoorbeeld vervanging van de lening provincie door een externe geldlening met een provinciale garantstelling. Daarnaast dienen de provinciale garantstellingen voor bijdragen derden (€ 24,5 miljoen), publiek vermeden kosten (€ 12 miljoen) en bijdragen gemeenten (€ 5 miljoen) te worden vervangen door inspanningsverplichtingen.

Partijen zijn de hiervoor genoemde aanpassingen overeengekomen, onder de voorwaarde dat nieuwe afspraken zullen worden gemaakt indien blijkt dat de uitvoering van werken en/ of de grondexploitatie niet conform de afspraken kunnen worden uitgevoerd. Dan zal de realisatie van een deel van de werken worden overgeheveld van de GEM naar de provincie. Deze nieuwe afspraken zullen op dat moment worden getoetst aan de dan geldende regels rondom staatssteun.

Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van het gehele plan in het thans beoogde tijdpad. Uitgangspunt blijft dat de financieringslast van de GEM conform de dan geactualiseerde GREX niet uit de pas gaat lopen.

## **8. Toestemming oprichting GEM**

Tussen partijen bestaat overeenstemming over de rechtsvorm voor de GEM. Aangezien het doorlopen van de publieke procedures niet meer mogelijk bleek binnen het tijdpad tot december 2007 is overeengekomen de SOK op dit punt aan te passen door niet de formele goedkeuring tot oprichting als uitgangspunt te nemen maar de besluiten van Provinciale Staten en de gemeenteraden waarin ze instemmen met oprichting van de vennootschappen.

Op grond van bovenstaande afspraak wordt overeengekomen dat de betreffende ontbindende voorwaarde niet zal worden vervuld en derhalve kan worden opgeheven.

De grondexploitatie ten behoeve van de beoogde gebiedsontwikkeling zal worden ondergebracht in een door de Publieke en Private Partijen op te richten commanditaire



vennootschap GEM C.V. waarin de Publieke en Private Partijen ieder voor een gelijk deel als commanditaire vennoot zullen deelnemen. Aan publieke zijde zal de positie van commanditaire (stille) vennoot in de C.V. worden uitgeoefend door de B.V. Kapitaaldeelname Wieringerrandmeer.

Als beherend vennoot van deze commanditaire vennootschap zal een door de Publieke en Private Partijen op te richten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als GEM Beheer B.V. fungeren. De Publieke en Private Partijen zullen ieder voor een gelijk deel aandeelhouder zijn in GEM Beheer B.V.

Het publieke aandeelhouderschap in GEM Beheer B.V. zal worden uitgeoefend door de B.V. Zeggenschap Wieringerrandmeer.

Ons college is bevoegd om te besluiten tot het oprichten van en het deelnemen in vennootschappen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat Provinciale Staten in de gelegenheid zijn gesteld wensen en bedenkingen te uiten t.a.v. het ontwerpbesluit. Een besluit tot oprichting van een vennootschap behoeft de goedkeuring van de Minister van Binnenlandse Zaken. De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemene belang.

Een soortgelijke procedure volgen de gemeenten bij de provincie.

## **9. Exit regeling**

Over dit document hebben partijen overeenstemming bereikt. Ten opzichte van de versie van 2006 zijn de bedragen die Publieken moeten vergoeden bij eenzijdige beëindiging verlaagd. Er dient nog een aanpassing plaats te vinden rondom de nieuwe afspraken rondom aanbesteding. Deze aanpassing houdt in dat het, in de specifieke situatie, niet mogelijk is om de in de SOK beoogde GWW-werken door door Privaten voorgestelde partijen te laten uitvoeren, geen grond meer is voor ontbinding van de SOK als gevolg van een Langdurig geval van Aanpassing. Voor deze situatie is een andersluidende specifieke regeling overeengekomen. Zie hiervoor het onderdeel "Aanbestedingsbeleid".

## **Toekomstige rol Provincie Noord-Holland in de GEM**

Vanaf de oprichting van de Grondexploitatiemaatschappij (GEM) vindt het toezicht vanuit de provincie op de uitvoering van het project met name plaats via de deelnemingen in de beide vennootschappen B.V. Kapitaaldeelname WRM (de stille vennoot in de Commanditaire vennootschap aan publieke zijde) en B.V. Zeggenschap WRM (de aandeelhouder aan publieke zijde in de GEM Beheer B.V., de beherend vennoot). In beide vennootschappen wordt tezamen met de twee gemeenten deelgenomen.

Directie en aandeelhouders in de publieke vennootschappen nemen waar nodig besluiten in GEM verband (de commanditaire vennootschap) met de private partners.

Met name bij wijzigingen in het Masterplan en de Businesscase is voldoende greep op de besluitvorming van belang. Besluitvorming binnen de CV vindt in principe plaats bij unanimititeit.

Volgens de gangbare werkwijze wordt de aandeelhoudersrol binnen de Provincie Noord-Holland uitgeoefend door Gedeputeerde Staten, zoals ook bij de overige deelnemingen (Nuon, Afvalzorg, PWN etc.). Bij belangrijke besluiten worden PS vooraf geïnformeerd.

### **Spoor 3, Grondverwerving**

Bij het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) op 5 maart 2007 was anticiperend al 235 hectare verworven van de in totaal benodigde 1610 hectare. Sinds dat moment zijn onder andere in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) nog enige transacties afgerond en bedraagt de oppervlakte 273 hectare, verworven door passieve verwerving. Actieve verwerving vindt plaats na een definitief besluit over de SOK in raden en Staten. Vanaf het najaar van 2004 vinden alle grondaankopen in het gebied plaats in overleg met de private partijen.

Op 22 mei 2007 is na overleg met het Agrarisch Collectief aan alle eigenaren een brief gestuurd, waarin aan agrarische bedrijven die willen stoppen, de mogelijkheid wordt geboden om vooruitlopend op de actieve grondverwerving te komen tot een transactie tegen een schadevergoeding op onteigeningsbasis. Deze mogelijkheid is geboden om agrariërs, die hun bedrijf willen beëindigen, niet onnodig te laten wachten op afronding van de SOK. In verband met het gevestigde voorkeursrecht en de komende planontwikkeling is het voor de betreffende bedrijven immers niet mogelijk, om het bedrijf “going concern” aan een derde op de vrije markt te verkopen. Op dit moment is in dit kader één object aangekocht en worden nog met enige agrariërs onderhandelingen gevoerd.

Daarnaast heeft binnen het plangebied een inventarisatie plaatsgevonden van alle eigenaren en gebruikers van de benodigde gronden. Nagenoeg alle betrokkenen zijn bezocht en de wensen en behoeften naar vervangende gronden zijn geïnterviewd. Bij de actieve grondverwerving zal worden bezien hoe aan deze wensen en behoeften tegemoet kan worden gekomen.

Voor de actieve verwerving is in samenwerking met de private partners, de afgelopen maanden gewerkt aan een concept aankoopstrategieplan (ASP). Dit plan, waarin de te verwerven gronden, de fasering, de organisatie van de grondverwerving, de instrumenten van grondverwerving, de procesbeheerinstrumenten, de biedinggrondslagen en de aankoopvoorwaarden zijn beschreven, wordt thans in relatie tot de laatste planuitwerking (het Schorrenplan) afgerond. De actieve grondverwerving zal overeenkomstig dit ASP opgestart kunnen worden.

In het kader van de op te stellen businesscase is door de provincie een “best-guess” opgesteld van de kosten van grondverwerving medio 2007. De grondverwervingskosten exclusief rente worden thans door de gesignaleerde marktwerking in het gebied geraamd op € 119 miljoen; dit is een actualisatie ten opzichte het in 2006 overeengekomen taakstellende budget van € 90 miljoen.

In de Businesscase die onderdeel uitmaakt van de SOK (maart 2007) is een taakstellend budget opgenomen van € 90 mio ter dekking van de kosten die verband houden met de grondverwerving ten behoeve van het project. De daadwerkelijke kosten voor grondverwerving voor het Wieringerrandmeer worden voor een groot deel bepaald door de ontwikkeling van de prijzen van landbouwgrond. Het recente verleden toont een stijging na een jarenlang relatief stabiel peil. Onduidelijk is of, en zo ja in welke mate, deze recente stijging doorzet op de middellange termijn en daardoor de grondverwervingspost dermate negatief gaat beïnvloeden dat er een tekort ontstaat.

Dit risico bestaat echter en om die reden is dit grondverwervingsrisico meegewogen in de uitgevoerde risicoanalyse. In de Businesscase (Grondexploitatie) is dientengevolge een post van € 50 mio opgenomen ter dekking van mogelijke risico's, waaronder grondverwerving.

Dekking van deze post kan verkregen worden uit een mogelijke verhoging van de resultaatsverwachting van GEM. Beide posten, risico's en opbrengsten, worden niet op voorhand "ingeboekt". Het is aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM voorbehouden om ten aanzien van deze posten te beslissen.

Mocht de grondverwerving daadwerkelijk leiden tot een voorzien tekort op het begrote taakstellende budget dan kan GEM aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM, conform SOK, verzoeken om aanvullende fondsen uit deze risicopost voor grondverwerving ter beschikking te stellen.

### **Toekomstige rol Provincie Noord-Holland bij grondverwerving**

De provincie is tot op heden de enige partij geweest die daadwerkelijk als koper van de gronden is opgetreden, ook na het vestigen van de WVG in 2004.

In de SOK is gekozen voor het voortzetten van die handelswijze. Na het definitief worden van de SOK wordt door de provincie op basis van een Aankoopstrategieplan actief gekocht, in opdracht van de Grondexploitatie maatschappij (GEM). Actieve verwerving vindt plaats na een definitief besluit over de SOK in raden en Staten.

Aangekocht wordt dan tegen onteigeningswaarde, dat wil zeggen dat er wordt gekocht als ware het onteigening, met alle waarborgen voor de eigenaren die bij de wettelijke procedure zouden gelden. Verplaatsing (reconstructie) kan een onderdeel zijn van de onteigeningswaarde.

Met de publieke partners Domeinen, Staatsbosbeheer en Noorderkwartier worden over grondaankopen cq. grondruil afspraken gemaakt in het kader van een nog te sluiten Bestuursovereenkomst.

Het exploitatie gebied en het verwervingsgebied betreft totaal 1610 ha. Samen met het Robbenoordbos - eigendom van SBB - betreft het totale gebied ca. 2.200 ha.

### **Belangen Landbouw**

In het regelmatig overleg met de LTO Noord worden door de LTO zorgen geuit ten aanzien van de agrarische belangen. LTO Noord heeft haar zorgen geuit ten aanzien van de bedrijfsvoering (voor, tijdens en na de uitvoering van het project), met name als het gaat om het behoud van de kwaliteit van de landbouwgronden (waterkwaliteit, kweldruk, grondwaterstand en verzilting).

LTO Noord heeft in een brief van 13 december 2007 haar zorgen geuit over de onzekerheid en het perspectief voor de landbouwers. Door alle betrokken partijen is een antwoordbrief geformuleerd, waarna diverse keren overleg is gevoerd met het LTO/Collectief. Wederzijds is aangegeven waar de mogelijkheden en verlangens lagen. De antwoorden op vragen over de waterkwaliteit tijdens en na de totstandkoming van het randmeer zijn onzes inziens voldoende duidelijk om vertrouwen te hebben in de, na diverse onderzoeken vastgestelde gegevens, juistheid hiervan. Bovendien is op gepaste wijze gereageerd op veranderingen ten opzichte van de verwachtingen in dit patroon. Uitgaande van nul-metingen, is vast te stellen 'hoe en wanneer', later eventuele werkelijke schade optreedt t.a.v. grondwaterstijging en/of chloridengehalte.

De belangen t.a.v. de verplaatsing zijn in de brief aan LTO in beeld gebracht en wordt door de geboden mogelijkheden, zoals een verplaatsingscommissie, adequaat ingespeeld op alles wat nodig is om deze verplaatsingen te laten slagen. De belangen van de blijvers zijn meervoudig

en geven onzekerheid. Deze onzekerheid is weg te nemen door de in de brief (GS 2008-6482) aan LTO gestelde maatregelen, vooral als het gaat om in de praktijk optredende schade op te lossen.

In het proces tot de totstandkoming van de plannen voor het Wieringerrandmeer hebben wij – waar mogelijk – de belangen van de agrariërs voorop gesteld. Het is niettemin vaak lastig om dit concreet te maken, gelet op het abstractieniveau van de plannen en de noodzaak tot het werken met aannames. De situatie is daarbij soms zo specifiek dat het uiteindelijk de vraag is of de te verwachte resultaten ook daadwerkelijk zo uitpakken. Wij hechten er daarom vooral aan de in de brief (GS 2008-6482) gemaakte afspraken met betrokken partijen en agrariërs op te pakken en uit te voeren.

Wij onderkennen dat voor de betrokken agrariërs enige tijd onzekerheid heeft bestaan over al of niet doorgang van het project. In deze onzekerheid hebben we de afgelopen jaren deels kunnen voorzien door gronden aan te kopen van diegenen die hun bedrijf wilden beëindigen. Het uitwerken van een dergelijk ingrijpend project vereist echter een grondige uitwerking en regelmatige toetsing van de bereikte resultaten binnen de democratische organen. Met de huidige besluitvorming kan aan de onzekerheid voor de betrokkenen in het gebied een einde komen. Op individueel niveau zal met de agrariërs worden gesproken over de wensen rondom verkoop dan wel verplaatsing van de bedrijven, waarbij binnen de wettelijke mogelijkheden, maatwerk geleverd zal gaan worden.

Daarnaast zijn wij voornemens om op korte termijn via een Landbouwstructuuronderzoek te onderzoeken welke landbouwstructurele maatregelen in de regio nodig zijn om een verbeterd perspectief te bieden voor landbouwbedrijven in de Kop van Noord-Holland.

Ontwerpbesluit

Nr.

**Provinciale Staten van Noord-Holland;**

gelezen de voordracht van Gedeputeerde Staten;

gelet op de uitwerking van de ontbindende voorwaarden (Art. 44) van de Samenwerkingsovereenkomst Wieringerrandmeer;

**besluiten:**

1. In te stemmen met de Bestuursovereenkomst Wieringerrandmeer;
2. In te stemmen met het Masterplan Wieringerrandmeer;
3. In te stemmen met de Businesscase Wieringerrandmeer;
4. In te stemmen met de exitregeling;
5. In te stemmen met wijziging van art. 44, lid 1 sub 8 SOK opdat instemming van Provinciale Staten en de gemeenteraden van Wieringen en Wieringermeer met de deelname in de GEM en het GEM Beheer voldoende grond oplevert voor het opheffen van de ontbindende voorwaarde;
6. In te stemmen met de wijzigingen in de Samenwerkingsovereenkomst Wieringerrandmeer (SOK) en de relevante bijlagen als gevolg van de advisering rondom aanbestedingen, staatssteun en fiscaliteit en de aanpassingen in de businesscase;
7. In te stemmen met het op eerste afroep van de op te richten Grondexploitatie-maatschappij (GEM) verstrekken van een garantstelling ter verkrijging van een bancaire financiering door GEM van € 30 miljoen, onder zodanige condities dat geen sprake zal zijn van staatssteun;
8. Kennis te nemen van de risicoanalyse Wieringerrandmeer;
9. Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten tot (mede-) oprichting van de B.V. Kapitaaldeelname Wieringerrandmeer en de B.V. Zeggenschap Wieringerrandmeer en participatie in GEM C.V. en vast te stellen dat Provinciale Staten hiermee in staat zijn gesteld wensen en bedenking ter zake te uiten;
10. Een bedrag ter grootte van € 4 miljoen ten laste van de saldi-reserves ter beschikking te stellen teneinde de deelnemingen en participatie als genoemd onder 9. te kunnen aangaan;
11. Een structurele begrotingspost te ramen van jaarlijks € 250.000 ter dekking van de rentelasten (5%) voor de provinciale voorfinanciering van de gemeentelijke bijdrage aan de GEM ad € 5 miljoen en voor 2008 ten laste te brengen van de saldi-reserve;

12. Kennis te nemen van een mogelijk toekomstig tekort in de maatschappelijke opbrengsten ad € 12 miljoen en de subsidies derden ad € 24,5 miljoen alsmede de te verwachte overdrachtskosten van beheer en onderhoud ad € 20 miljoen en in een mogelijke aanspraak vanwege de provinciale garantstelling ad € 30 miljoen (totaal € 86,5 miljoen). Genoemde bedragen als risico in de paragraaf weerstandsvermogen bij de begroting 2009 (en bij de jaarstukken 2007) zullen worden opgenomen.
13. De onder 11. en 12. genoemde besluiten zullen in de begroting worden verwerkt in het kader van de Voorjaarsnota 2008 (3e wijziging programmabegroting).

Heiloo,

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, statengriffier

Titel: Vd 25: Wieringerrandmeer

Datum: 18-02-2008

Nummer: 25