Bijlage 9: Toelichting juridische structuur ombouw Meerstad

1. Situatie tot nu toe

Meerstad is juridisch van start gegaan met de ondertekening van twee overeenkomsten (en een bijbehorend pakket aan bijlagen) op 28 september 2005:

- Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen 4 publieke partijen[1] en 4 private partijen[2].
- Bestuursovereenkomst op hoofdlijnen (BOK) tussen alle betrokken publieke partijen[3].

De SOK heeft geresulteerd in de gezamenlijke oprichting van een bedrijf, Grondexploitatie-maatschappij Meerstad C.V. (GEMM), een commanditaire vennootschap handelend onder de naam 'Bureau Meerstad' die de grondexploitatie ter hand heeft genomen. De vennoten in GEMM zijn:

- Stichting Kapitaal waarin de 4 publieke partijen verenigd zijn; en
- Grondbank C.V. waarin de 4 private partijen verenigd zijn.

Deze beide vennoten treden alleen op als geldschieter.

Het bedrijf wordt bestuurd door een derde vennoot, te weten Grondexploitatiemaatschappij Meerstad Beheer B.V. (GEMM Beheer). De zeggenschap in GEMM Beheer berust bij de gezamenlijke aandeelhouders, te weten:

- Stichting Zeggenschap waarin de 4 publieke partijen verenigd zijn; en
- Grondbank B.V. waarin de 4 private partijen verenigd zijn.

De dagelijkse leiding van GEMM Beheer BV (en dus van Bureau Meerstad) berust bij een directeur die verantwoording aflegt aan de aandeelhoudersvergadering.

De BOK legt vast met welke doelstellingen en randvoorwaarden de individuele publieke partijen deelnemen aan Meerstad en op welke wijze de participatie en samenwerking in GEMM plaatsvindt. Daarbij kunt u onder andere denken aan de verdeling van zeggenschap, de organisatie en de financiële inbreng in de hiervoor benoemde Stichtingen. Tevens drukt de BOK uit op welke wijze de publieke partijen vorm wensen te geven aan de hen toekomende bevoegdheden.

2. Basis ombouw en ontvlechting huidige situatie

De constructie zoals die in 2005 was opgezet, was bedoeld om de participatie van de 8 betrokken partijen te regelen in een gezamenlijke onderneming. In de nieuwe constellatie zullen alle partijen in GEMM hun huidige aandelen overdragen aan de gemeente Groningen, waarna de Gemeente Groningen de GEMM als enig aandeelhouder zal voortzetten.

Om te komen tot de gewenste ombouw van de huidige juridische constellatie is het nodig dat de SOK c.a. en de BOK c.a. ontbonden worden. De voorlopige voortzetting van het bedrijf is daarbij van belang met het oog op de continuïteit van het project, lopende verplichtingen en de complexe fiscale afsprakenset.

---

[1] Gemeente Groningen, Gemeente Slochteren, Provincie Groningen, Bureau Beheer Landbouwgronden
[2] AM, Heijmans, BPF en Hanzevast (na overdracht van positie door Geveke)
[3] Gemeente Groningen, Gemeente Slochteren, Provincie Groningen, Bureau Beheer Landbouwgronden, Waterschap Hunze en Aa's, Staatsbosbeheer

2.1 Ontbinding BOK

Partijen ontbinden gezamenlijk de BOK, middels de *Ontbindingsovereenkomst BOK*. De inspanningsverplichtingen uit de BOK worden, voor zover nog relevant, neergeslagen in de nieuwe overeenkomsten. Daarnaast is destijds in de BOK nog afgesproken dat de Publieke Partijen binnen GEMM en GEMM Beheer niet afzonderlijk maar als één rechtspersoon zouden optreden. Daartoe zijn de Stichtingen Kapitaal en Zeggenschap opgericht (zie hierboven) die als vennoot, respectievelijk aandeelhouder in GEMM en GEMM Beheer optreden. Deze stichtingen zullen hun aandelen om niet overdragen aan de Gemeente Groningen en worden daarna ontbonden, middels het *Ontbindingsbesluit Stichting Zeggenschap* en het *Ontbindingsbesluit Stichting Kapitaal*.

Als gevolg van de ontbinding van de BOK zal de Overeenkomst BBL- Staatsbosbeheer worden ontbonden, middels de *Ontbindingsovereenkomst BBL - Staatsbosbeheer*. De afspraken tussen BBL en Staatsbosbeheer hielden verband met de realisatie van de EHS. De realisatie van de EHS wordt nu overgenomen door de Provincie. In de nieuwe situatie zal de Gemeente Groningen geen contractuele afspraken meer maken met BBL en Staatsbosbeheer.

2.2 Ontbinding SOK

Partijen ontbinden gezamenlijk de SOK, middels de *Ontbindingsovereenkomst SOK*. Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de Publieke Partijen (behalve de Gemeente Groningen) en de Private Partijen uit GEMM en GEMM Beheer treden. Alle partijen doen afstand van het door hen verschafte aandelenkapitaal, van terugbetaling van de verstrekte leningen en van het recht op rente dat zij krachtens de SOK hebben. Alle productierechten (woningbouw, bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen) komen in de nieuwe situatie aan de gemeente Groningen toe, met uitzondering van de woningproductie die is toebedeeld aan de private partijen in het kader van de te sluiten bouwclaimovereenkomsten.

3. Nadere overeenkomsten ter uitvoering ontbinding

Ontbindingsovereenkomst Private Partijen: de gevolgen, de voorwaarden en de nadere uitwerking van de ontbinding van de SOK tussen Private Partijen, GEMM, GEMM Beheer, Gemeente Groningen en Gemeente Slochteren, zijn vastgelegd in deze overeenkomst. Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de Private Partijen uit GEMM en GEMM Beheer treden en de aandelen overdragen aan de gemeente Groningen. Hierbij horen de volgende uitvoeringsdocumenten:

- *Akte verkoop/levering aandelen GEMM Beheer (Private Partijen)*
- *Akte verkoop/levering commmanditaire aandelen GEMM (Private Partijen)*
- *Akte contractsoverneming Achtergestelde Geldleningen (Private Partijen)*

Geheimhoudingsovereenkomst: vanwege de uittreding van de Private Partijen uit GEMM en GEMM Beheer, wensen GEMM, GEMM Beheer en de Gemeenten te voorkomen dat informatie uit de administratie openbaar wordt gemaakt of misbruikt. Hiertoe gaat ieder van de Private Partijen een geheimhoudingsovereenkomst aan met genoemde partijen.

Akte van Borgtocht: ieder van de Private Partijen is, bij wijze van borgtocht, verplicht een borgstelling te verstrekken aan GEMM voor de nakoming van haar betalingsverplichtingen. De betalingsverplichtingen houden verband met de overdracht economische eigendom onroerende zaken aan GEMM en de rentevordering van de uitgetreden partij bij de SOK. De voorwaarden waaronder de borgstelling plaatsvindt zijn vastgelegd in de Akte van Borgtocht.

Ontbindingsovereenkomst Publieke Partijen: de gevolgen, de voorwaarden en de nadere uitwerking van de ontbinding van de SOK tussen Gemeente Groningen, Gemeente Slochteren, de overige Publieke Partijen, GEMM en GEMM Beheer, zijn vastgelegd in deze overeenkomst. Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat Publieke Partijen (behalve de Gemeente Groningen) uit GEMM en GEMM Beheer treden. Hierbij horen de volgende uitvoeringsdocumenten:

- *Akte van levering I Registergoederen Gemeente Slochteren aan Gemeente Groningen*
- *Akte van levering II Registergoederen Gemeente Slochteren aan Gemeente Groningen*
- *Akten verkoop/levering Certificaten GEMM en Certificaten GEMM Beheer (Gemeente Slochteren/Provincie/BBL)*
- *Akten Contractsoverneming Achtergestelde Geldleningen (Gemeente Slochteren/Provincie, BBL en Stichting Kapitaal)*
- *Akte van Statutenwijziging GEMM Beheer*
- *Akte van Wijziging Bepalingen C.V. Overeenkomst (GEMM)*
- *Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Kapitaal*
- *Wijziging Administratievoorwaarden Stichting Zeggenschap*
- *Akte van Decertificering Stichting Kapitaal*
- *Akte van Decertificering Stichting Zeggenschap*

Ontbindingsovereenkomst IDZAO: in verband met de SOK is in 2009 de Intra-Debiteuren en Zekerhedenagentovereenkomst (IDZAO) gesloten. Deze overeenkomst regelde de nadere procedure rondom het systeem van restrisico en de hiermee verband houdende zekerheidstelling richting de financiers. Met de ontbinding van de SOK en gezien het feit dat Gemeente Groningen de financiering rechtstreeks zal dragen, dient de IDZAO te worden ontbonden.

3.4 Overeenkomsten die de toekomstige samenwerking regelen

De volgende overeenkomsten regelen de nieuwe samenwerking tussen de verschillende partijen. Het betreft:

1. SOK 2012 Gemeente Slochteren en Gemeente Groningen
2. Overeenkomst 2012 Gemeente Slochteren, Gemeente Groningen en Provincie
3. Overeenkomst 2012 Gemeente Slochteren, Gemeente Groningen, Provincie en Waterschap
4. Bouwclaimovereenkomsten (met de 4 Private Partijen afzonderlijk).

Ad 1. *SOK 2012 Gemeente Slochteren en Gemeente Groningen*
Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de hoofdlijnen van de samenwerking tussen de gemeenten ten aanzien van het deel van het exploitatiegebied dat in de Gemeente Slochteren is gelegen. De Gemeente Groningen zal voor haar rekening en risico de grondexploitatie voeren in het gehele exploitatiegebied. De gronden in het exploitatiegebied die op dit moment in eigendom zijn bij de gemeente Slochteren zullen worden overgedragen aan de Gemeente Groningen. De Gemeente Slochteren doet afstand van de productierechten waarop zij krachtens de SOK recht had. De rol van de Gemeente Slochteren wordt daarmee beperkt tot de realisatie van publieke voorzieningen en het beheer van de openbare ruimte binnen haar gemeentegrenzen, inclusief het beheer van het toekomstige Woldmeer.

Ad 2. *Overeenkomst 2012 Gemeente Slochteren, Gemeente Groningen en Provincie*
Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de rol en publieke taken van de Provincie in het project. De Provincie zal zich inspannen tot het binnenhalen van subsidies,

het project programmatisch ondersteunen en waar nodig publiekrechtelijke medewerking aan het project verlenen. Tevens wordt in de overeenkomst de afspraak tussen BBL (Ministerie van EL&I) aangehaald dat de provincie de nadere uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur ter hand zal nemen.

3. *Overeenkomst 2012 Gemeente Slochteren, Gemeente Groningen, Provincie en Waterschap*
Het doel van deze overeenkomst is het voort zetten van de samenwerking in lijn met de BOK ten aanzien van het water in het project, zoals het Woldmeer, de waterberging en het watersysteem. Omdat het Woldmeer en het watersysteem vanuit verschillende invalshoeken van belang is, namelijk voor waterberging, recreatie, verkoop van woningen en beheer, nemen het Waterschap, de Gemeenten en de Provincie deel aan deze overeenkomst.

4. Bouwclaimovereenkomsten
Private Partijen doen afstand van de productierechten waarop zij krachtens de SOK recht hadden, maar behouden een beperkt recht op woningproductie (bouwclaim). Een bouwclaim wil zeggen: het recht op een aanbieding van een bouwrijpe kavel om daar conform het door het gemeente opgestelde programma woningen te realiseren en aan derden te verkopen.