

Statenvoorstel 71/22 A

Voorgestelde behandeling

Agendavergadering : 19 december 2022

PS-vergadering :

Onderwerp

Wensen en bedenkingen aangaande het aangaan van de samenwerkingsagenda met de gemeente Eindhoven, het voornemen van GS om de Besloten Vennootschap (BV) "ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord" op te richten, het beschikbaar stellen van algemene middelen en in te stemmen met een reserve leefomgeving in de provinciale begroting.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS: 5173566

PS: 5179298

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

Gedeputeerde Staten hebben, samen met de Gemeente Eindhoven, het voornemen om de samenwerkingsovereenkomst (SOK) aan te gaan en daaruit voortvloeiend de Besloten Vennootschap (BV) "ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord" op te richten. Deze BV krijgt als taak de gebiedsontwikkeling Fellenoord te realiseren door sturing te geven op de herontwikkeling van het gebied en de realisatie van de ambities en doelen zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Fellenoord-Internationale Knoop XL; het stimuleren van de realisatie van het gewenst volume en een gemengd programma door de markt; sturing geven op de optimalisatie van de publieke businesscase en functioneren als het samenwerkingsvehikel waarbinnen de provincie en de gemeente hun gezamenlijke zeggenschap, risicobeheersing, capaciteit en middelen inzetten.

Voordat het college van Gedeputeerde Staten dit besluit neemt, hoort zij graag de wensen en bedenkingen van uw Staten op dit voornemen aangaande de SOK en de oprichting van de BV: "ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord".

Daarnaast is het aan u staten om de middelen beschikbaar te stellen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling en de instelling van een reserve leefomgeving te accorderen en hierover met dit dossier te besluiten.

Het voorstel

1. Gedeputeerde Staten nodigen Provinciale Staten uit om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan en voortvloeiend daaruit de Besloten Vennootschap (BV):
"ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord" op te richten.
2. Voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord € 16 mln. beschikbaar te stellen vanuit algemene middelen.
3. In te stemmen met het instellingsbesluit voor een nieuw te vormen reserve Leefomgeving t.b.v. de reservering van middelen voor gebiedsontwikkeling Fellenoord en overige (toekomstige) gebiedstransformaties.
4. de door Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten opgelegde geheimhouding ten aanzien van de documenten "financiële kaders" (GREX), "Second opinion GREX", "reactie op de second opinion" en "risicoanalyse" te bekrachtigen.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Aanleiding

In het provinciaal bestuursakkoord is opgenomen dat we de plannen zoals in Eindhoven voorbereid tot uitvoering brengen en dat we tot een samenwerkingsagenda met de gemeente Eindhoven komen. De [samenwerkingsagenda](#) is door de gemeente Eindhoven en de Provincie ondertekend waarin opgenomen is dat gemeente en provincie komen tot het oprichten van een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie.

In mei 2020 hebben GS de bestuursopdracht '[terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties](#)' van u gekregen, met als doel om dergelijke opgaven binnen de gestelde doelen en kaders op te pakken en te realiseren.

Begin 2021 hebben GS met u gesproken over het instemmen met de ontwikkelvisie Fellenoord aan de hand van de [statenmededeling](#) die daarvoor is opgesteld. Later bent u door een [memo gedeputeerde](#) geïnformeerd over de unanieme vaststelling van de ontwikkelvisie door de gemeenteraad van Eindhoven. Hiermee liggen de doelstellingen en ambities voor dit gebied vast en is richting gegeven aan de ontwikkeling die we gezamenlijk met dit gebied voor ogen hebben.

In dezelfde statenmededeling informeerden GS u over de complexiteit van de opgave en de samenhang met andere dossiers zoals: de Brainport Nationale Actieagenda, de samenwerkingsagenda met de gemeente Eindhoven, de woondeal met het Rijk en de toen recente afspraken met het Rijk rondom de verstedelijkings- en de mobiliteits- opgaven waaronder de Multimodale Knoop XL.

Over de meest recente afspraken uit het BO Mirt bent u onlangs geïnformeerd door de [memo gedeputeerden BO Mirt resultaten 2022](#). Bovendien hebben GS aangegeven de wijze van participatie verder uit te willen werken. Op dit laatste onderwerp bent u voor de zomer van 2022 meegenomen in een informerende en oordeelsvormende bijeenkomst op basis van de toen voorliggende statenmededeling "[participatie in de gebiedsontwikkeling Fellenoord](#)".

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

De urgentie van deze opgave is groot. Niet alleen voegt deze transformatie een wezenlijk deel van de woningbouw behoefte in (7,5 duizend woningen binnen de afspraken uit de [woondeal](#)), ook wordt hiermee het gebied van de Fellenoord (gelegen om het multimodaal knooppunt) ingericht conform de doelstellingen uit de ontwikkelvisie.

Een urgentie die ook door bedrijfsleven wordt aangegeven en door het Rijk wordt gezien. Het is nu een opportuun moment ook in relatie tot onze gezamenlijke inspanningen op de investeringsagenda in het kader van Brainport als Mainport van Nederland en de BO Mirt afspraken, om nadat we de handen op elkaar gelegd hebben qua doelstellingen van dit gebied ([de ontwikkelvisie](#)), nu ook de handen op elkaar te leggen voor de manier van uitvoeren en de dekking daarvan.

Bevoegdheid

Het is de bevoegdheid van PS om wensen en bedenkingen uit te spreken aangaande de SOK en het oprichten van een entiteit. Tevens is het de bevoegdheid van PS om algemene middelen beschikbaar te stellen en een reserve in te stellen.

In het bijgevoegde Ontwerpbesluit staat als standaardtekst dat PS geen wensen en bedenkingen hebben bij het voorgenomen besluit van GS. De achterliggende reden is dat GS vooraf niet weten of PS wensen en bedenkingen willen uiten en zo ja, dat het dan aan PS is om deze te formuleren en kenbaar te maken aan GS. Leden van PS kunnen in de PS-vergadering door middel van amendementen op het ontwerpbesluit aangeven welke wensen en bedenkingen zij hierin willen laten opnemen. De griffie kan Statenleden behulpzaam zijn bij het formuleren van het amendement.

De stukken zijn uitwerkingen met de wetenschap van nu. Mochten er wijzigingen optreden die materieel van aard zijn en waarmee u bij het uiten van wensen en bedenkingen geen rekening heeft kunnen houden, dan stellen we u uiteraard in de gelegenheid hier alsnog wensen en bedenkingen op te uiten, voordat GS definitief besluiten.

Doel

Eindhoven Internationale Knoop XL bestaat uit het Stationsgebied-Zuid, de Multimodale Knoop Eindhoven Centraal én de Gebiedsontwikkeling Fellenoord. De gebiedsontwikkeling Fellenoord wordt een gebied dat transformeert van een monofunctioneel kantoren en infra gebied naar een levendig en gemengd stadsdistrict. Met de bebouwing in hoge dichtheid wordt een sleutelrol vervuld in de groei en schaalsprong van de stad en het versterken van haar positie als hart van de Brainport-regio. Hier komt de identiteit van technologie, design en kennis tot leven. Fellenoord is de plek waar mensen elkaar ontmoeten. Waar mensen graag wonen en verblijven. Waar de economische krachten van Brainport en Brabant vervlochten raken. Dit is het middelpunt van de toplocaties in de regio en een gebied dat de regio nationaal én internationaal verbindt.

Het doel van de ontwikkelmaatschappij betreft op hoofdlijnen het realiseren van de ontwikkelvisie Fellenoord. Dit door enerzijds het stimuleren van vastgoed ontwikkelingen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd, met de daarbij horende ambities voor wonen, werken, volume, kwaliteit, programma, energie, circulariteit, klimaatadaptatie en een mobiliteitstransitie. En anderzijds door zelf de verantwoordelijkheid te hebben voor de inrichting van de openbare ruimte die toekomstbestendig en van allure is, passend bij de kwaliteit en ambities van een modern stadscentrum zoals omschreven in de ontwikkelvisie. De doelstellingen van de ontwikkelvisie zijn vervat in heldere KPI's waarop de BV verantwoording aflegt aan de aandeelhouders en de aandeelhouders sturing geven. Zie voor de verder omschrijving het Businessplan, bijlage 3.

De combinatie van een groot bovenregionaal belang, om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken en de complexiteit, vraagt om het bundelen van strategische kracht en investeringsvermogen, om nu een unieke stap te zetten in de stedelijke ontwikkeling van Brabant en urgente vraagstukken zoals woningbouw en mobiliteit binnen een duurzame stedelijke schaalsprong mogelijk te maken. Deze ontwikkeling kent een hoge complexiteit en omvang die nieuw is voor de stad Eindhoven, en die de gemeente in kennis, ervaring en capaciteit overstijgt. Een complexiteit die nog wordt versterkt door de combinatie met de ontwikkeling van een internationale mobiliteitsknoop. Het is daarbij tevens van belang, vanuit de opgave geredeneerd, dat risico's voor de realisatie van de totaalambitie zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Een samenwerking tussen publieke partijen versterkt de borging van het publieke belangen. Bij deze samenwerking met een lange termijn horen duidelijke afspraken en wederzijdse verplichtingen. Hetgeen vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en de statuten van de BV, zie bijlage 1 en 2.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Argumenten

1.1 Deelname in de ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord BV, zoals voorgesteld is de juiste manier om bovengenoemde doelen te realiseren.

Ja, omdat de BV structuur het beste past bij de taken, verantwoordelijkheden en sturing op deze opgave. Aan de hand van de volgende criteria is beoordeeld welke rechtsvorm het best passend is voor deze opgave: geschikt voor (grond)transacties in het zakelijk verkeer, waarborgen langjarig commitment, eenduidige en slagvaardige sturing, waarborgen zeggenschap vanuit de aandeelhouders (provincie en gemeente), risico's en aansprakelijkheid afdoende beperken. Bijkomend voordeel bij een BV is dat met de instelling van een RvC met terzake kundige leden op dit soort complexe ontwikkelingen, extra waarborgen en compliance kunnen worden ingebouwd. Deze conclusie is eerder met u gedeeld en zoals bij u bekend, door Deloitte van een second opinion voorzien, waarover u middels een [memo gedeputeerden](#) bent geïnformeerd. Voor de volledigheid hebben we ook de toepassing van de leidraad bijgevoegd die op verzoek van de gemeente Eindhoven in gezamenlijkheid is opgesteld en waarin een verdergaande toelichting is opgenomen over voor en nadelen van de verschillende rechtsvormen, bijlage 7.

1.2 Deelnemen in ontwikkelmaatschappij gebiedsontwikkeling Fellenoord BV, is passend op basis van het Afwegingskader uit de "Nota Samenwerkingsrelaties en Verbonden Partijen"

Ja, het afwegingskader samenwerkingsrelaties bestaat uit de onderstaande stappen a t/m f betreffende het al dan niet aangaan van een 'Verbonden Partij' en is onderstaand beantwoord:

a. Is er sprake van een publiek belang?

Ja, er is sprake van een publiek belang. Het Programma Internationale Knoop XL is in 2017 gestart vanuit een drieledige doelstelling, geformuleerd vanuit de Brainport Nationale Actieagenda:

1. Realiseren duurzame stedelijke schaa sprong;
2. Versterken voedingsbodem innovatieve top regio;
3. Aantrekkelijk houden van vestigingsklimaat door optimale (internationale) connectiviteit.

Deze drie doelstellingen voor het Programma zijn bestuurlijk bestendigd in de Samenwerkingsovereenkomst Rijk-regio, ondertekend door de ministeries van BZK en IenW, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eindhoven in het SBO MIRT 2019. In deze samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en regio is de ambitie voor Internationale Knoop XL beschreven zoals onder "doel" van dit voorstel.

b. Is betrokkenheid van andere partijen nodig en/of wenselijk voor de aanpak van het publieke belang?

Ja, De ontwikkeling van Fellenoord-Internationale Knoop XL kent een voor Eindhoven ongeken de complexiteit en omvang door de combinatie van een complexe binnenstedelijke gebiedstransformatie met de ontwikkeling van een internationale mobiliteitsknoop. De complexiteit en omvang van de opgave

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

van Internationale Knoop XL overstijgt de kennis, kunde en capaciteit van gemeente Eindhoven. Daarnaast dient Fellenoord-Internationale Knoop XL zowel lokale en regionale als bovenregionale doelen zoals de regionale bereikbaarheid van Eindhoven en Brainport, de economische aantrekkingskracht en concurrentiepositie van Brainport als mede de regionale woonopgave. Daarom is betrokkenheid van gemeente en provincie nodig en wenselijk voor de aanpak van het publieke belang.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

- c. Vraagt het publieke belang om actieve betrokkenheid van de provincie?
Ja, om te kunnen borgen dat de opgave wordt gerealiseerd en om te zorgen dat de opgave wordt gerealiseerd conform de gewenste ambities en kwaliteit, is actieve betrokkenheid van zowel de gemeente als de provincie noodzakelijk. De combinatie van bovenregionaal belang en complexiteit vraagt om bundeling van krachten tussen de gemeente en de provincie. Waarbij de gemeente hulp vraagt op de realisatie. De gemeente niet alleen zelf sturing geeft en de risico's draagt, zoals dat bij een subsidie het geval zou zijn geweest. Maar we samen sturing geven en voor de risico's staan opgesteld. Dat betekent o.a. inzetten op een intensieve samenwerking. Zo ontstaat bovendien een krachtig vliegwieleffect (vertrouwen, durf om te investeren en commitment) bij het Rijk en de markt.
- d. Is rechtspersoonlijkheid wenselijk of noodzakelijk?
Ja, vanuit de criteria die onder 1.1 zijn benoemd, zijnde: geschikt voor (grond)transacties in het zakelijk verkeer, waarborgen langjarig commitment, eenduidige en slagvaardige sturing, waarborgen zeggenschap vanuit de aandeelhouders (provincie en gemeente), risico's en aansprakelijkheid afdoende beperken.
- e. Heeft de privaatrechtelijke rechtsvorm de voorkeur?
Ja, de privaatrechtelijke rechtsvorm heeft hier de voorkeur in de vorm van een BV omdat die structuur zich het beste leent voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling. Dit vanuit het oogpunt van de zakelijke relatie met de markt, een slagvaardig vehikel die zelfstandig binnen de gegeven kaders kan handelen.
- f. Is het voor de mate van zeggenschap wenselijk of noodzakelijk deel te nemen in het risicodragende vermogen van een privaatrechtelijke organisatie?
Ja, voor de borging van de mate van zeggenschap in relatie tot in te brengen middelen en beheersing van het bijbehorend risico is het noodzakelijk om deel te nemen in het risicodragend vermogen van de BV.

2. Door het beschikbaar stellen van de provinciale middelen kan deze gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd.

Ja, door de inzet van de voorgestelde BV komen gronden die nu nog in eigendom zijn van de gemeente tot ontwikkeling. De markt realiseert de gebouwen en draagt bij aan de kosten voor de openbare ruimte. Samen met de inmiddels opgehaalde subsidie bij het Rijk van in totaal 85 mln. dekt dit het grootste deel van de kosten. Door de afspraak dat de provincie op het afdekken van het tekort en het dragen van de risico's aanspreekbaar is kan de voorgestelde BV tot een succesvolle gebiedsontwikkeling komen.

3. Het verzochte document bevat belangen op grond waarvan door Gedeputeerde Staten geheimhouding kan worden opgelegd.

Op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Woo, kan geheimhouding worden opgelegd door Gedeputeerde Staten ten aanzien van stukken die zij aan Provinciale Staten overleggen (artikel 25, tweede lid, Provinciewet). Daarvan wordt op deze stukken melding gemaakt. In dit geval is sprake van dergelijke belangen ten aanzien van de verzochte stukken, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Woo (de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen):

- *De opgave is erbij gebaat dat inzichten in de financiële cijfers en risico's niet openbaar zijn.* De BV gaat tal van zakelijke overeenkomsten aan met marktpartijen. De documenten bevatten cijfers waar de businesscase op geënt is. Indien deze cijfers openbaar worden geeft dit kennis aan marktpartijen die niet wenselijk is in de onderhandelingen. Marktpartijen zullen deze informatie gebruiken om ten nadele van de provincie en betrokken gemeenten zichzelf een sterkere onderhandelingspositie te verschaffen. Het openbaar maken van de documenten zal daarom de financiële belangen van de provincie en betrokken gemeenten schaden. Op grond van artikel 25, tweede lid, van de Provinciewet in samenhang gelezen met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Woo (de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) kan geheimhouding worden opgelegd. Gelet op de grote financiële belangen die met deze documenten zijn gemoeid is deze geheimhouding gerechtvaardigd. Daarom worden de documenten onder geheimhouding overgelegd aan de provinciale staten met het verzoek de geheimhouding te bekrachtigen.

Op grond van artikel 25, derde lid, Provinciewet, geldt deze opgelegde geheimhouding maar vervalt deze, indien de oplegging niet door Provinciale Staten in hun eerstvolgende vergadering die blijkens de presentatielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd.

Gedeputeerde Staten hebben de documenten op 19 december 2022 aan Provinciale Staten overgelegd. De vergadering van 3 februari 2023 is daarmee de eerstvolgende vergadering.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Kanttekeningen

1. Oprichting entiteit:

1.1 *Loopt de provincie door het aangaan van de verbonden partij niet teveel risico's.*

Nee, een langjarige gebiedsontwikkeling van deze omvang brengt automatisch risico's met zich mee. Vooraf is er met zorgvuldigheid een risicoanalyse opgesteld (Bijlage 5) waardoor de risico's inzichtelijk en beheersbaar zijn gemaakt. Daarnaast is er ruimte om financiële tegenvallers op te vangen binnen de posten "onvoorzien" in de grondexploitatie. Uiteraard kunnen gaande de looptijd risico's wijzigen en nieuwe risico's zich voordoen. De aandeelhoudersrol en de afspraken in de SOK stellen ons in de positie zelf keuzes te maken in het bijsturen van de BV en de impact van de risico's op de eventueel ook daartoe bij te sturen ambities. Met het reserveren van de middelen uit dit voorstel is onze inschatting dat we de risico's kunnen dekken in het geval deze onverhoopt niet zijn beheerst of voorkomen.

1.1 *Moeten we als provincie ons zoveel jaar committeren aan een dergelijke opgave*

Ja, het realiseren van de ambities waardoor ook de provinciale doelstellingen worden gerealiseerd staat voorop. Bovendien geeft de overheid met deze langjarige samenwerking een commitment naar partners en marktpartijen die ook risicovol investeren in hun ontwikkelingen. In dit geval vraagt dit zoals aangegeven om een langjarige samenwerking simpelweg vanwege de omvang en complexiteit van de gebiedsontwikkeling.

2. Beschikbaar stellen middelen:

2.1 *Moet de provincie rekening houden dat de andere stedelijke transformatie opgave gelijksoortige verplichting met zich mee gaan brengen.*

Nee, Fellenoord is als onderdeel van Knoop XL de grootste stedelijke transformatieopgave die Brabant kent. Afdekken van deze omvang aan tekort en risico's in de participatie, worden in andere steden niet verwacht. Desalniettemin kost in algemene zin binnenstedelijk bouwen geld. Het is ook niet voor niets dat het Rijk voor deze opgaven middelen beschikbaar stelt. De risico reserve t.b.v. stedelijke transformaties wordt conform de afspraak die daarvoor met u is gemaakt geëvalueerd. Bij de bespreking van die evaluatie bij de behandeling van het beleidskader wonen en werken, bestaat de mogelijkheid dat zal worden voorgesteld meer middelen voor soortgelijke opgaven te reserveren en of voor deze opgaven structureel te gaan sparen.

Financiën

Kosten en dekking:

De markt investeert naar verwachting 2 miljard aan de ontwikkeling van de gebouwen en functies binnen de gebiedsontwikkeling. Alle kosten van de gebiedsontwikkeling (inclusief bovenwijkse voorzieningen) zijn geraamd op 268,1 mln. Daar staat als dekking voor 157 mln. opbrengsten vanuit de grondexploitatie tegenover en draagt het Rijk voor € 85 mln. bij (toezegging

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

bestuurlijk overleg leefomgeving juni 2022). Daarmee resteert een bedrag van 26,1 mln. waar nu geen dekking voor is. De BV krijgt de opdracht om in de looptijd van de opgave deze dekking te vinden dan wel te verdienen. In het geval de BV dit niet voor 2030 lukt (het jaar waarin we deze dekking voorzien nodig te hebben) kan de BV deze dekking ophalen bij de aandeelhouders (gemeente en provincie).

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Financiële risico's

Adviesbureau Rebel heeft in opdracht en in samenwerking met de provincie en de gemeente de grondexploitatie opgesteld, bijlage 4. De financiële risico's zijn gelegen in hogere kosten van de gebiedsontwikkeling dan wel lagere opbrengsten vanuit de grondexploitatie. Voor wat betreft de kosten is op diverse onderdelen rekening gehouden met posten 'onvoorzien'. Vervolgens is door APPM samen met voorgenoemde partijen een uitgebreide risicoanalyse gemaakt, bijlage 5 en heeft daarna adviesbureau Stadkwadraat een second opinion hierop uitgevoerd, bijlage 6. Op basis van de second opinion wordt geconcludeerd dat de huidige grondexploitatie geen afwijkingen of foutieve uitgangspunten kent die een ander financieel perspectief op de ontwikkeling van Fellenoord geven. Tenslotte biedt de governancestructuur en de fasering van de uitvoering de Provincie gelegenheid om in overleg met de gemeente en de entiteit de scope en uitvoering van de plannen waar nodig aan te passen.

Het risico op lagere opbrengsten vanuit de grondexploitatie is o.b.v. de risicoanalyse berekend op 30.1 mln. De provincie staat gedurende de looptijd van deze opgave (tot 2045 nu voorzien) voor 50% aan de lat om deze risico's af te dekken, indien deze niet zijn beheerst of voorkomen.

Overzicht kosten, risico's en dekking

Kosten gebiedsontwikkeling Fellenoord	268,1 mln.
Dekking kosten	
- Opbrengsten grondexploitatie	157 mln.
- Bijdrage Rijk (WBI+NOVI)	87 mln.
- Resterend tekort	26,1 mln.
Reservering provinciaal aandeel	13,05 mln.
Risicoafdekking grondexploitatie	
Benodigde afdekking risico grondexploitatie	30.1 mln.
Aandeel provincie afdekking risico	15,05 mln.
Totale reservering provincie	28,1 mln.

Dekking te reserveren middelen provincie

Van de benodigde 28.1 mln. wordt 12,1 mln. ingezet vanuit de bestaande middelen voor stedelijke transformaties (4 mln.), werklocaties (3 mln.) en economie (5,1 mln. hiervoor zal ook, eventuele, onder-uitputting jaarrekening 2022 vanuit economie worden aangewend). Voor het resterende deel van 16 mln., waarvan geen dekking gevonden kan worden binnen bestaande middelen, wordt middels dit voorstel een beroep gedaan op de eerder gereserveerde algemene middelen (knelpuntenbuffer). De resterende middelen in de reserve voor stedelijke transformaties zijn naar de huidige inzichten afdoende voor dekking van de proceskosten voor de overige stedelijke transformatieopgaven.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Instellen reserve Leefomgeving

De middelen benodigd voor de risicoafdekking (15,05 mln.) worden bij definitief besluit tot oprichting van de entiteit conform concernbeleid gestort in de algemene risicoreserve. De middelen t.b.v. afdekking van het tekort (13,05 mln.) worden gestort in de nieuw te vormen reserve Leefomgeving. Deze reserve zal tevens worden gebruikt voor toekomstig te reserveren middelen voor de overige gebiedsontwikkelingen. Deze eventueel in de toekomst aanvullend beschikbaar te stellen middelen kunnen t.z.t. aan de reserve worden toegevoegd. Ook stelt het toekomstige besturen in de gelegenheid structureel voor opgaven zoals deze te gaan sparen, zoals toegelicht in de begroting [van 2021 hoofdstuk 1](#).

Klimaat

Voor deze gebiedsopgave geldt dat we zo duurzaam mogelijk het toevoegen van de woonopgave uit het verstedelijkingsakkoord proberen te realiseren in samenhang met andere doelstellingen die worden bediend met deze ontwikkeling.

Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven is in het BOL van juni 2022 ingestemd met het [verstedelijkingsakkoord](#). Verstedelijking zal in de toekomst op een andere manier moeten dan we gewend waren om de groei te realiseren op een duurzame manier. Zonder schaa sprong OV, mobiliteitstransitie, verbetering van het hoofdwegennet, en versterking van de groen- en landschapsstructuren met ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie kan deze verstedelijkingsopgave niet op een duurzame wijze plaatsvinden. Met de ontwikkeling van Fellenoord als onderdeel van de Internationale knoop XL wordt invulling gegeven aan het 1^e principe van het verstedelijkingsakkoord over duurzame verstedelijking, namelijk het sterk verdichten en vergroenen van het centrum van Eindhoven, waarbij wordt ingezet op het maken van een internationaal metropolitaans milieu voor Eindhoven.

Concreet wordt dat o.a. gedaan door het realiseren van deze gebiedsontwikkeling nabij een multimodaal knooppunt, waardoor het gebruik van OV wordt gestimuleerd en autobezit wordt ontmoedigd. Bij de aanleg van

de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatveranderingen. Veel oppervlak aan infrastructuur en verharding wordt vervangen door de aanleg van groen, en wadi's waarin water juist kan worden opgevangen/vastgehouden ten tijde van droogte en afgevoerd ten tijde van hevige neerslag. In combinatie met de natuurontwikkeling langs de Dommel helpen deze groene en blauwe functies om hittestress in het gebied te voorkomen.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Het gebied is ingedeeld in ontwikkelclusters. Per cluster wordt een clusterpaspoort opgesteld. Daarin zijn de spelregels opgenomen als het gaat om toe te voegen programma, hoogtes, mobiliteit en zo ook voor thema's als klimaat en duurzaamheid. De ontwikkelaars dienen om te voldoen aan de daartoe op te stellen clusterpaspoorten te investeren in zoveel mogelijk circulaire bebouwing, toevoegen van groen en het benutten van duurzame vormen van energie.

Europese en internationale zaken

Staatsteun is niet aan de orde.

1. Aanbesteding
 - a. De opdracht aan de BV wordt door inbesteden verstrekt.
 - b. Bij de opdrachtverlening van de BV aan derde dient de BV het aanbestedingsbeleid van de betreffende gemeente te hanteren.
2. Middelen
 - a. Zowel de aandeelhouders (gemeente en provincie) als de BV, spannen zich gedurende de looptijd van de realisatie in om middelen uit Brussel te verkrijgen.

Planning

Jan/februari 2023: Wensen en bedenkingenprocedures bij Provinciale Staten en de beschikbaarstelling van de middelen. De Gemeenteraad van de gemeente Eindhoven beslist op 24 januari 2023. Nadat uw Staten al dan niet wensen en bedenkingen naar voren hebben gebracht, volgt definitieve GS-besluitvorming in februari/maart 2023. Met de griffie is invulling gegeven aan het ter inzage leggen van het gehele document. Statenleden kunnen met de griffie (na 19 december 2022) een afspraak maken het document bij de griffie in te zien. De geheimhoudingsplicht geldt voor onbepaalde tijd en vervalt pas indien Provinciale Staten besluiten dat deze wordt opgeheven. Zodra de onderhandelingspositie niet meer geschaad kan worden kan redelijkerwijs worden overgegaan tot het opheffen van de geheimhouding, dit is echter nog niet voorzienbaar en derhalve is geen termijn opgenomen.

Maart/Sept. 2023: Oprichting BV.
Juni 2023/jan. 2045: Uitvoering van de gebiedsontwikkeling Fellenoord.

Datum

29 november 2022

Documentnummer

GS : 5173566

PS : 5179298

Bijlagen

Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst
Bijlage 2: Statuten
Bijlage 3: Businessplan
Bijlage 4: Financieel kader (- uitgangspunten GREX - Geheim)
Bijlage 5: Risicoanalyse (Geheim)
Bijlage 6: Second opinion Stadskwadraad plus reactie (Geheim)
Bijlage 7: Instellingsbesluit reserve leefomgeving

Raadsstuk toepassing leidraad gemeente Eindhoven volgt nog via een memo gedeputeerde

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

P.J. Buijtels

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, (06) 18 30 33 50,
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer K.W.M. Knijff, (06) 18 30 32 99, kknijff@brabant.nl.