

Verantwoording Meerstad

2008

bureau beheer landbouwgronden

dienst landelijk gebied



dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer



VIEW





1 Inleiding en leeswijzer

Voor u ligt de verantwoording van de Dienst Landelijk Gebied (DLG)/ Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) over de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het PPS-project Meerstad over 2008. In het kort zal aan de hand van de punten welke genoemd zijn in de opdrachtbrief van de Minister de algemene voortgang van de uitgevoerde werkzaamheden in 2008 beschreven worden. Deze verantwoording moet in samenhang met de *Rekening en Verantwoording 2008* van het Bureau Beheer Landbouwgronden gezien worden, waarin de financiële verantwoording van Meerstad is opgenomen.

De structuur van dit jaarverslag is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van die van vorig jaar. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitvoering van het PPS-project Meerstad in 2008 in het algemeen. Bureau Meerstad is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Masterplan Meerstad en DLG vervult hier de rol van vertegenwoordiger van LNV in de Gemeenschappelijke Grondexploitatie Maatschappij Meerstad (GEMM). In hoofdstuk 3 wordt specifiek ingegaan op de uitvoering van de LNV-opdracht door DLG. Ook wordt in dit hoofdstuk de verantwoording van de geldstromen in het project Meerstad besproken.

Conform de LNV-opdracht zijn door de inbreng van BBL- en Staatsbosbeheergronden in 2005 middelen gegenereerd uit de boekwinst om de EHS-taakstelling buiten het exploitatiegebied van Meerstad te kunnen financieren.

Door de inzet van 158.75.35 ha (afgerond honderd-negen-en-vijftig hectare) grond wordt nu in Meerstad 1036 ha groen gerealiseerd:

- ❑ 480 ha GIOS en 105 ha EHS binnen het exploitatiegebied (financiering door GEMM vanuit de grondexploitatie (GREX))
- ❑ 56 ha compensatie SBB-grond (financiering door GEMM vanuit de GREX)
- ❑ 395 ha EHS buiten het exploitatiegebied (financiering LNV door middel van de middelen die uit de boekwinst gegenereerd zijn).

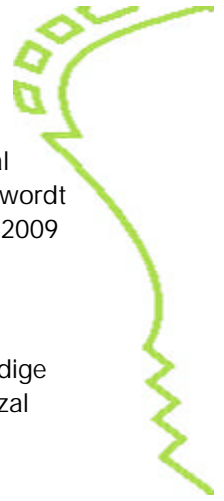
Het principe van rood betaald groen wordt hiermee in Meerstad bewerkstelligd.

Evenals is aangegeven in het jaarverslag 2007 blijft het algemene beeld van het project Meerstad in 2008 positief, ondanks het feit dat de kredietcrisis zijn invloed op het project heeft. DLG weet een goede invulling te geven aan de diverse punten die genoemd zijn in de opdracht. Hierbij wordt vanuit het Ontwikkelingsbedrijf Groene Ruimte van DLG een bedrijfsmatige werkwijze gehanteerd door enerzijds te sturen en te toetsen op de voortgang van project Meerstad vanuit haar financieel-economische en juridische expertise, en anderzijds steeds doelgericht toe te werken naar belangrijke besluitvormingsmomenten tijdens het projectproces. Dit proces bestaat voor een belangrijk deel uit overlegsituaties tussen private en publieke partijen die tot uiteindelijke standpuntbepalingen in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), waarin DLG is vertegenwoordigd, leiden. In een aantal situaties betekent dit dat compromissen gevonden moeten worden. Tot nu blijven de door DLG ingenomen standpunten hierin herkenbaar.

2 Stand van zaken PPS-project Meerstad

Planontwikkeling

In 2008 zijn de planologische procedures rondom ontgrondingen en het eerste deelplan (Meeroevers) nagenoeg afgerond. In september 2008 werd door de minister van LNV de eerste schop in de grond gezet voor de uitvoering van dit project.



De invulling van de diverse woongebieden binnen het deelplan Meeroevers geschiedt door een drietal architectenbureaus onder supervisie van Bureau Meerstad. De hoeveelheid groen die in dit deelplan wordt gerealiseerd is conform de daartoe gemaakte afspraken. De verkoop van de eerste woningen is eind 2009 voorzien. De oplevering ervan is in 2010. In overleg met de gemeenten Groningen en Slochteren is voortgang gemaakt met de aard en situering van de niet commerciële voorzieningen in het project Meerstad.

Het proces met betrekking tot het verleggen van de hoogspanningslijn vroeg in het jaarverslag de nodige aandacht. Er is consensus dat de leiding door het plangebied voor een aanzienlijk deel ondergronds zal worden aangelegd.

Juridische planologische procedures

Het Bestemmingsplan Meerstad-Midden lag aan het einde van het verslagjaar ter goedkeuring voor bij het College van GS. Mede dankzij een intensieve communicatie zijn bij het College van GS aanzienlijk minder bezwaren ingediend dan tegen het Ontwerpbestemmingsplan bij de betrokken gemeenteraden.

Ten aanzien van de artikel 19-procedure voor deelplan 1 loopt nog een drietal bezwaren. De verwachting is dat de "verklaring van geen bezwaar" begin 2009 zal worden afgegeven door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Slochteren.

Begroting en grondexploitatie

In het jaarverslag 2007 is aangegeven dat er uitvoerige gesprekken zijn gevoerd over de in de toekomst te hanteren grondprijssystematiek. In de loop van 2008 is door de betrokken partijen overeenstemming bereikt over de grondprijssystematiek. Mede op basis hiervan kon Bureau Meerstad in 2008 een sluitende grondexploitatie aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) presenteren.

De analyse in 2008 van het ruimtebeslag heeft er toe geleid dat rood (woningen en bedrijven) en de overige planstructuren (Infrastructuur, GIOS, water en EHS) in verhouding zijn en thans op een correcte wijze zijn in de grondexploitatie zijn weergegeven.

Budgettair was het boekjaar 2008 van de GEM Meerstad CV grotendeels in overeenstemming met de opgestelde begroting en grondexploitatie. In het laatste kwartaal van het verslagjaar werd heel Nederland, en dus ook Meerstad, geconfronteerd met de kredietcrisis. Voor wat betreft Meerstad kan met name de stagnatie in de woningbouwmarkt zich laten voelen. De verwachting is dat de komende jaren de afzet van het oorspronkelijk geprognosticeerde woningaantal lager zal zijn. Aan het eind van het verslagjaar zijn de gevolgen van de dan voorziene woningafzet voor de grondexploitatie doorgerekend. De grondexploitatie blijft als gevolg hiervan sluitend, al hoewel de eerder geraamde reserves minder zijn geworden.

Staatssteun

Tijdens de voorhangprocedure in de TK heeft de minister toegezegd te zullen onderzoeken of bij Meerstad sprake is van Staatssteun.

Voor een ambtelijke vertegenwoordiging van de Europese Commissie is een mondelinge toelichting gegeven op het project Meerstad met als conclusie dat er geen sprake is van staatssteun. De commissie heeft dit voor kennisgeving aangenomen en acht het instellen van een nader onderzoek niet opportuun.

Civiele techniek

Met het grondwerk voor de eerste fase van deelplan 1 is een begin gemaakt.

Ook in dit verslagjaar werd weer veel tijd en aandacht besteed aan de beantwoording van reacties en commentaren op het Bestemmingsplan Meerstad-Midden en de artikel 19-procedure voor het 1^{ste} deelplan.

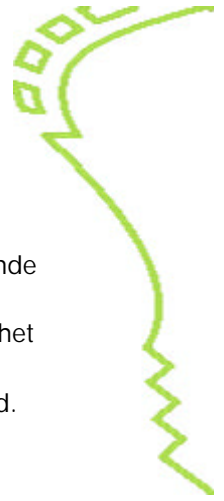
In 2006 is een populatie heikikkers in Meerstad aangetroffen. Op deze locatie is echter woningbouw voorzien en dus waren maatregelen nodig om het verlies van de heikikkerpopulatie aldaar te compenseren.

Voor het gebied van de Driemereweg zijn de heikikkers verplaatst naar het gebied Rijpema, gelegen ten oosten van Meerstad. Dit gebied is geschikt gemaakt voor de opvang van de heikikkerpopulatie. Er resteert nog een populatie in de Harkstederbroeklanden, waarvan de omvang door RAVON wordt onderzocht.

Daarom zal ook in 2009 de heikikker hoog op de agenda van Meerstad blijven staan.

Daarnaast is er in 2008 veel tijd besteed aan alle zaken ten aanzien van verkeer, geluid en ontgroningen.

Veel van deze zaken spitsen zich toe op waterkwaliteit, bodem, archeologie en milieu, kabels en leidingen, hoogspanningstracé, verkeersstromen en bouwverkeer.



Communicatie

Evenals in 2007 is er in 2008 intensief met de huidige bewoners van Meerstad gesproken over de planvoorbereiding. Met name het onderwerp van de interne verkeerscirculatie met de drukker wordende wegen, inclusief de ontsluitingsmogelijkheden van Meerstad op de uitvalswegen, heeft centraal in de contacten gestaan. Ook de communicatie over de verlegging van de hoogspanningsleiding vroeg in het verslagjaar weer de nodige aandacht.

Communicatie vond verder plaats via de zogenaamde Meerberichten en via de website van Meerstad.

Verwerving en beheer

Alle gronden voor het 1^{ste} deelplan zijn in het verslagjaar binnen de invloedssfeer van de GEMM gekomen. Verwerving van gronden van particulieren voor de overige deelplannen blijft noodzakelijk. Met een aantal betrokkenen werd in 2008 overeenstemming over de aankoop cq verplaatsing van hun eigendommen bereikt. Het verwervingplan kent dan ook een actief aankoopbeleid voor geheel Meerstad.

Het beheer van de gronden van de GEMM verloopt naar behoren en wordt door DLG in opdracht van Bureau Meerstad uitgevoerd.

Organisatieontwikkeling Bureau Meerstad

In het laatste kwartaal van 2007 heeft de directeur Meerstad, T. Heddema, aangegeven niet te opteren voor contractverlenging. Per 1 januari 2008 is J. Kleine als directeur Meerstad benoemd.

Op een aantal punten heeft een interne reorganisatie binnen Bureau Meerstad plaatsgevonden. Onder meer is een plaatsvervangend directeur benoemd die met name als aandachtsvelden financiën en risicomangement heeft.

In het verslagjaar is sprake geweest van constructief overleg met aandeelhouders en afnemers.

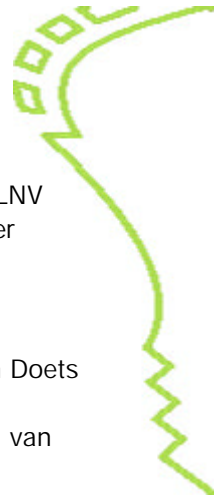
De wijze van kwaliteitsborging is vastgelegd in de SOK. De GEMM is verantwoordelijk voor de borging van de kwaliteit in het exploitatiegebied. Naast de toezichthoudende en besluitvormende organen van de GEM Meerstad in de vorm van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) en de Vennoten Vergadering, waarin DLG deelneemt, kent de GEM Meerstad in haar omgeving een aantal organen die van belang zijn voor een goede procesgang. Deze organen zijn ten dele opgelegd door de Samenwerkingsovereenkomst, ten dele zijn ze toegevoegd.

Aan het eind van het verslagjaar heeft de AVA besloten tot een reorganisatie van de Klankbordgroep. Deze zal in het vervolg bestaan uit 4 personen waarvan 2 door de marktpartijen en 2 door de publieke partijen worden aangewezen. Deze Klankbordgroep zal zich onafhankelijk gaan bezig houden met allerlei kwaliteitsaspecten binnen gebiedsproces van Meerstad.

3 Ontwikkelingen naar aanleiding van de LNV-opdracht

LNV-opdracht aan DLG/BBL

Op 22 april 2005 is de Ministerraad akkoord gegaan met de risicodragende participatie van het ministerie van LNV via het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in de Grondexploitatie Maatschappij Meerstad. De Minister van LNV heeft in zijn opdrachtbrief van 28 september 2005, kenmerk DP.2005/380, aan de directeur van het Bureau Beheer Landbouwgronden de opdracht verleend voor werkzaamheden ten behoeve van de Gemeenschappelijke Grondexploitatie Maatschappij Meerstad. BBL is de rechtspersoon die gelieerd is aan DLG.



Algemeen beeld

Er heeft een evaluatie plaatsgevonden tussen DLG en de Directie Regionale Zaken Noord (DRZ) van LNV van het derde jaar uitvoeringsfase van het PPS project Meerstad. DRZ is gedelegeerd opdrachtgever namens de minister. DLG is gedelegeerd opdrachtnemer namens BBL.

DLG vertegenwoordiging in de GEMM

Namens LNV neemt DLG deel aan de besturen van Stichting Kapitaal en Stichting Zeggenschap. Jan Doets heeft zitting in de Stichting Kapitaal en Piet Dijkstra als voorzitter in de Stichting Zeggenschap en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). De stichtingen zorgen voor de publieke aansturing van de GEM Meerstad CV (GEMM) en de GEM Meerstad BV (GEMM Beheer), beide in november 2005 opgericht. DLG behartigt via deze overheidsstichtingen mede de belangen van Staatsbosbeheer. DRZ staat meer op afstand van het proces maar krijgt regelmatig via DLG terugkoppeling uit de AVA, de St. Zeggenschap, de St. Kapitaal en het ambtelijke circuit van de GEMM. De vertegenwoordiger van LNV in de St. Kapitaal woont 2 keer per jaar het overleg tussen DRZ en DLG bij. Ambtelijk tekent zich een goed evenwicht af tussen belangenbehartiging van publieke (groene) doelen enerzijds en de zakelijke / financiële kant van de Staatsdeelneming anderzijds.

Borging publieke belangen

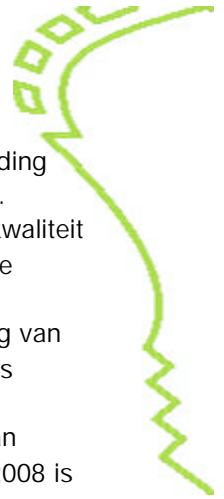
Borging gebeurt op verschillende manieren. Overeengekomen is dat de balans van 1 : 1 tussen de groene en rode bestemmingen ook bij eventuele planaanpassingen zal blijven gehandhaafd. Naast deelname aan de al genoemde organen, neemt DLG ook deel aan diverse overleggroepen om ook hier er op toe te zien dat de afspraken over de wijze van financiering worden nagekomen en er geen onoverkomelijke risico's worden gelopen.

Projectorganisatie Meerstad binnen DLG

DLG heeft de zorg voor een adequate inbedding van de uitvoering van de LNV-opdracht binnen de DLG bedrijfsvoering. Daartoe is er in 2006 een projectplan opgesteld dat hiervoor de basis moet vormen. DLG stond voor de uitdaging om te voldoen aan de talrijke administratieve en procedurele verplichtingen die de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met zich meebrengt en een interne projectstructuur op te zetten.

Afgezien van een groot aantal administratieve, juridische en financiële procedures is inhoudelijk gewerkt aan:

- Het monitoren en toetsen van de planontwikkeling;
- DLG heeft ingezet op meer duidelijkheid van het projectbureau Meerstad over de beslismomenten en het feitelijke zeggenschap van werkgroepen;
- DLG is zich er van bewust dat continuïteit in kennis belangrijk is. In het verslagjaar heeft DLG het waarborgen van voldoende kennis georganiseerd door het structureel monitoren en rapporteren van leerervaringen. Er is in 2008 een tweetal bijeenkomsten binnen DLG georganiseerd waarin de kennis opgedaan in het project Meerstad is gedeeld. In 2009 blijft dit onderwerp de nodige aandacht krijgen.
- DLG heeft in 2008 een student economie van de RUG in kader van zijn afstudeerscriptie een maatschappelijke kosten-batenanalyse laten uitvoeren naar de groeninvesteringen in het project Meerstad. Dit onderzoek is begin 2009 afgerond. De resultaten zijn positief voor dit project en verkrijgbaar bij DLG.
- DLG heeft één van haar landschapsarchitecten gedetacheerd bij Bureau Meerstad.
- In Meerstad zullen bouwactiviteiten plaatsvinden die bijvoorbeeld de Flora-en Faunawet raken. Ook in 2008 fungeerde DLG als toezichthouder die zowel signaleert als het projectbureau Meerstad aanspreekt op naleving van de wet- en regelgeving.
- Het monitoren en toetsen van de uitgangspunten van de grondexploitatie.
- De realisatie van het groen in het totale project Meerstad vergt een optimale afstemming tussen Bureau Meerstad en de Gebiedscommissie omdat in beide delen van het plangebied (exploitatiegebied en landinrichtingsgebied) groen gerealiseerd moet worden. Vanwege een optimale afstemming heeft DLG er in het verslagjaar er nadrukkelijk op gestuurd de uitvoering van



het groen in één hand te brengen, zijnde de gebiedscommissie. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het groen in het exploitatiegebied blijft echter de verantwoordelijkheid van Bureau Meerstad.

- In het kader van Meerstad zijn afspraken zijn gemaakt over inrichting, financiering, beheer, kwaliteit en kwantiteit van de robuuste verbindingzone Meerstad- Zuidlaardermeer. De verbinding die Westerbroek moet maken is tevens belangrijk in het kader van het Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO). Door DLG is een grondverwervingsplan opgesteld voor de verwerving van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van deze robuuste verbindingzone. Op basis hiervan wordt de grondverwerving uitgevoerd. Bekend is dat vanuit het MJPO 12 miljoen beschikbaar wordt gesteld voor ontsnippering van Meerstad/ Westerbroek, op voorwaarde dat de provincie de bijdrage nader onderbouwt. In 2008 is een werkgroep, bestaande uit verschillende partijen, hiermee aan de slag gegaan. Naar verwachting is in het eerste kwartaal 2009 de raming/onderbouwing bekend. Een tweede belangrijke verbindingzone is de zogenaamde 'Haak om Harkstede'. Mede op basis van het instrument 'Schetsschuit' van DLG heeft een tracéstudie plaatsgevonden. Zoals nu lijkt, lijkt tracering van deze zone langs de westkant van de zandwinning bij Harkstede het meest voor de hand te liggen. De kruising van de beide genoemde ecologisch verbindingzones met de A7 vereist nog nadere studie.
- Om inzicht te krijgen in de vormgeving van GIOS binnen Meerstad is door DLG een excursie georganiseerd, waarvoor vertegenwoordigers van alle betrokken partijen waren uitgenodigd. Deze excursie heeft volgens de deelnemers verduidelijkend gewerkt.
- Onderwerp van discussie is de Groenfinanciering, met name wat betreft het water. In overleg met betrokken partijen is in 2008 naar een oplossing gezocht. DRZ en DLG hebben hierin een coördinerende rol.

Grondverwerving

In 2008 heeft BBL ca. 11 ha EHS aangekocht in de landinrichting Meerstad. Er staan diverse biedingen uit binnen de Robuuste Verbindingszone Westerbroek. De sterke stijging van grondprijzen in het laatste halfjaar van 2008 bemoeilijken echter de gesprekken.

De geldstromen

Ten aanzien van de geldstromen geldt dat de gronden oorspronkelijk zijn gekocht voor de toen geldende marktwaarde. Bij de inbreng van de gronden in de GEMM is de marktwaarde per datum van levering van de gronden uitgekeerd in contanten. Een deel van de uitkering in contanten vormt een reservering binnen BBL, het andere wordt gebruikt als werkkapitaal voor de GEMM.

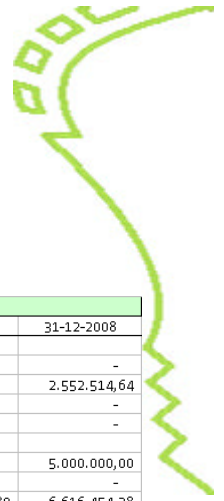
De risico's zijn begrensd tot de waarde van de door BBL ingebrachte gronden.

Verantwoording door BBL

Een voorwaarde voor deelname aan de GEMM is dat het aandeel van LNV in dit PPS-project transparant in de LNV begroting wordt verwerkt. Jaarlijks bij de begrotingsbehandeling zal de minister de Kamer informeren over de voortgang van het project Meerstad.

Het zelfstandig bestuursorgaan BBL verstrekt daartoe, conform afspraak, de jaarlijkse rekening en verantwoording via LNV aan de Kamer ten behoeve van de begrotingsbehandeling. In dit uitzonderlijke geval van Meerstad heeft BBL in de *rekening en verantwoording 2008* dan ook expliciet en gedetailleerd aandacht besteed aan de verantwoording van de deelname door BBL in de GEMM.

De verantwoording van de geldstromen in het project Meerstad is in het jaarverslag weergegeven in:



□ **de Balans**

BALANS							
	per 1-1-2008	in 2008	31-12-2008		per 1-1-2008	in 2008	31-12-2008
Strategische voorraad	5.000,00	323.480,83	328.480,83	Financiering Groenfonds	-	-	-
Actieve voorraad	-	-	-	Financiering Ministerie van LNV	2.552.514,64	-	2.552.514,64
Ontwikkelingskosten	-	10.119,36	10.119,36	Vooruit ontvangen opbrengsten	-	-	-
				Risicoreserve OGR	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Deelnemingen	48.000,00	2.000,00	50.000,00	Reserve Grond OGR	5.941.165,49	675.288,89	6.616.454,38
Vorderingen	950.000,00	-	950.000,00				
Kas / liquide middelen	12.490.680,13	339.688,70	12.830.368,83				
	13.493.680,13	675.288,89	14.168.969,02		13.493.680,13	675.288,89	14.168.969,02

De openingsbalans wordt gevormd door hetgeen bij inbreng van de gronden is gerealiseerd. Daarbij is van de reserve € 5 miljoen afgezonderd in een risicoreserve.

In het kader van de ontwikkelingsopdracht Meerstad is in 2005 € 48.000,- als kapitaalstorting ingebracht in de Grondexploitatie Maatschappij Meerstad CV (GEMM CV) en is een achtergestelde lening van € 950.000,- verstrekt aan de Stichting tbv kapitaaldeelname GEMM CV.

Op de balans komen tevens de bij de staat van uitgaven en inkomsten genoemde zaken weer terug; dit betreffen de in het verslagjaar 2008 gerealiseerde aankoop van landbouwgronden, planontwikkelingskosten en rente-inkomsten.

□ **de openstaande vorderingen en schulden**

Vorderingen:	per 1-1-2008	in 2008	31-12-2008	Schulden:	per 1-1-2008	in 2008	31-12-2008
Gemeente Slochteren	8.000.000,00	-	8.000.000,00	Nog te betalen ontwikkelingskosten aan BBL	13.563,52	14.039,52	476,00
Gemeente Slochteren (rentevordering)	570.657,24	192.164,68	378.492,56				
GEM Meerstad rente 2008	0	15000	15.000,00				
	8.570.657,24	177.164,68	8.393.492,56		13.563,52	14.039,52	476,00

Aan de gemeente Slochteren zijn gronden verkocht, waarvan de verkoopopbrengst (€ 8 miljoen) bij realisatie van de projectdoelen worden verrekend (uiterlijk 2019).

Voor deze uitgestelde betaling moet een marktconforme rente worden verrekend. Deze zal tegelijkertijd met de koopsom worden uitgekeerd. Met de gemeente Slochteren is overeengekomen dat de rente vanaf 1 januari 2008 jaarlijks aan DLG wordt uitgekeerd.

□ **de niet uit de balans blijvende verplichtingen:**

BBL heeft op grond van de in 2005 met publieke en private partijen gesloten Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor een bedrag van € 21.432.400,53 onroerend goed verkocht en daarbij tevens aanvaard zo nodig bij te dragen in de financiële risico's die de betrokken partijen lopen bij de ontwikkeling van dit project. Partijen zijn overeengekomen dat het financiële risico van BBL beperkt blijft tot de waarde van de door BBL verkochte onroerende goederen. Naast het risico voortvloeiende uit de door BBL aan de Stichting ten



behoefte van Kapitaaldeelname in GEMM CV verstrekte lening ad € 998.000 loopt BBL derhalve een aanvullend risico van € 20.434.400,53.

Samenwerkingsovereenkomst BBL-Staatsbosbeheer

Op 28 september 2005 is een samenwerkingsovereenkomst tussen BBL en Staatsbosbeheer getekend waarin overeengekomen is dat BBL de belangen van Staatsbosbeheer behartigt in de GEMM BV. In 2008 is nadere invulling gegeven aan deze belangbehartiging.

In december 2008 hebben DRZ, SBB en DLG de Samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. Partijen hebben in zijn algemeenheid geconcludeerd, dat DLG de belangen van Staatsbosbeheer op een adequate wijze conform de tussen partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst, behartigt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat deze werkwijze goed loopt. SBB vindt binnen de Gebiedscommissies Meerstad en Westerbroek haar belangen goed tot hun recht komen. Binnen het exploitatiegebied Meerstad worden de belangen van SBB op een goede wijze via Klankbordgroep en AVA behartigd.

Dienst Landelijk Gebied
Groningen, 23 april 2009.