



Verantwoording Meerstad

2006

bureau beheer landbouwgronden

dienst landelijk gebied

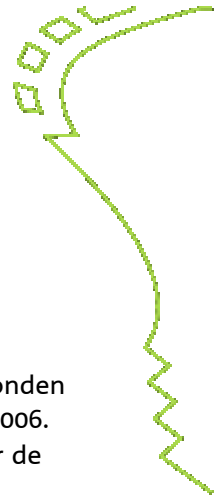


dienst landelijk gebied

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 2006. 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 2006 beschreven worden. Deze verantwoording moet in samenhang met de *Rekening en Verantwoording 2006* van het Bureau Beheer Landbouwgronden gezien worden, waarin de financiële verantwoording van Meerstad is opgenomen.

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 betaalt groen wordt hiermee in Meerstad bewerkstelligd.

Het algemene beeld van het project Meerstad is positief. Het lukt DLG invulling te geven aan de diverse punten die genoemd zijn in de opdracht en door op te treden als Ontwikkelbedrijf kan DLG een kwaliteitsslag maken voor het landelijk gebied.

2 Stand van zaken PPS-project Meerstad

Planontwikkeling

Ten aanzien van de gebiedsontwikkeling is in 2006 gewerkt aan de het uitwerken van de planontwikkeling van deelplan 1. De stedenbouwkundige uitwerking zal in 2007 moeten leiden tot het daadwerkelijk in exploitatie nemen van het eerste deelplan.

Juridische planologische procedures

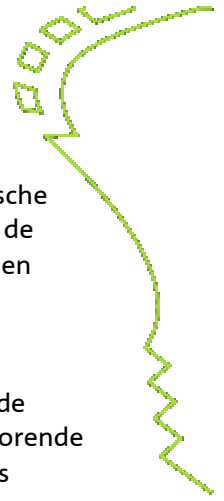
In 2006 is er hard gewerkt aan het eerste bestemmingsplan, Meerstad-Midden, en de bijbehorende MER. Op dit moment is het bestemmingsplan in procedure.

In oktober 2006 heeft de MER commissie een positief advies uitgebracht. Een specifiek aandachtspunt hierbij was de zorg voor de toekomstige waterkwaliteit. Hierover is afgesproken dat Bureau Meerstad een plan van aanpak zal opstellen voor de waterkwaliteit, waardoor de bestemmingsplanprocedure kon worden voortgezet.

Begroting en grondexploitatie

Budgettair is het boekjaar 2006 van de GEM Meerstad CV grotendeels in overeenstemming met de opgestelde begroting en grondexploitatie verlopen.

Voor het gehele exploitatiegebied Meerstad zijn een aantal normatieve deexploitaties opgesteld. Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) is een sluitende grondexploitatie voor 2006 vastgesteld.



Civiele techniek

De voortgang van het project is momenteel vooral afhankelijk van de voortgang van de planologische procedures. De werkzaamheden van civiel hebben zich in 2006 dan ook vooral geconcentreerd op de ondersteuning van de MER-procedure, bestaande uit waterparagrafen, externe veiligheid, verkeer en geluid, bouwroutes en beantwoording van de inspraakreacties.

Communicatie

Na een periode van plannen maken, wordt nu overgegaan naar plannen uitvoeren. Hierdoor was de behoefte ontstaan om een kritisch te kijken naar de positionering van Meerstad en de daarbij behorende communicatiemiddelen. Dit heeft er toe geleid dat er in 2006 een nieuwe huisstijl voor Meerstad is ontwikkeld.

Daarnaast is er veel aandacht geschonken aan de inspraakprocedure rondom het bestemmingsplan en de MER. Er zijn een aantal inspraakavonden georganiseerd voor de bewoners van de gemeenten Groningen en Slochteren en er heeft overleg plaatsgevonden met een nieuw opgerichte klankbordgroep.

Verwerving en beheer

Er is in 2006 een verwervingsplan uitgeschreven en tevens is een aankoopplan voor 2006 opgezet. Het verwervingsplan kent een actief aankoopbeleid voor geheel Meerstad.

In 2006 is een aantal aankopen afgerond en zijn er met de gemeenten afspraken gemaakt over het tijdelijk beheer van de gronden binnen het exploitatiegebied.

In 2006 hebben er gesprekken plaatsgevonden met de Meerstad Combinatie (de Twentse bouwers) om na te gaan of overeenstemming zou kunnen worden bereikt over een vorm van deelname binnen het Meerstad project. Aan het eind van het verslagjaar was deze overeenstemming nog niet bereikt.

Organisatieontwikkeling Bureau Meerstad

Het jaar 2006 stond in het teken van de organisatieontwikkeling van Bureau Meerstad.

Een belangrijke doelstelling van het personeelsbeleid is te komen tot vaste dienstverbanden voor die functionarissen die min of meer fulltime aan Bureau Meerstad zijn verbonden. Dit doel heeft ook voor ogen gestaan bij het versterken van de projectorganisatie in coördinerende zin en in operationele zin. Conform de wens van de deelnemende partijen aan de PPS Meerstad is in 2006 dan ook een start gemaakt met het in loondienst nemen van medewerkers.

Daarnaast is in het vierde kwartaal het betrekken van de (tijdelijke) huisvesting aan de Hoofdweg in Harkstede een belangrijke mijlpaal. De huisvesting van Bureau Meerstad op een strategische plek is belangrijk voor de zichtbaarheid van het project in het plangebied.

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

Gaandeweg het jaar is duidelijkheid verkregen over de rolverdeling van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) en Klankbordgroep en het in het leven geroepen Beleidsplatform.

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.

In de klankbordgroep zal, zoals beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst, op gezette tijden getoetst worden of het geproduceerde, dan wel de gemaakte plannen, nog steeds voldoen aan de eisen van de afnemers. Deze klankbordgroep is daarmee de groep van rechthebbende afnemers, inclusief Staatsbosbeheer en het waterschap Hunze en Aa's, die bijeengeroepen wordt door de directie van de GEM Meerstad. De klankbordgroep heeft als verantwoordelijkheid de kwalitatieve toetsing van de planontwikkeling. De toetsing van het bedrijfsproces is de verantwoordelijkheid van de AVA.



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

In 2006 heeft er een evaluatie plaatsgevonden door de Directie Regionale Zaken Noord van LNV van het eerste jaar uitvoeringsfase van het PPS project Meerstad.

Het algemene beeld van het eerste jaar vertegenwoordiging van LNV door DLG in GEMM Meerstad is die van een aanloopfase. Verbeterpunten liggen met name op het vlak van informatievoorziening tussen DRZ en DLG en de schakelrol van DLG/BBL.

DRZ heeft zich, na jaren van zeer directe betrokkenheid bij de planvorming, moeten aanpassen aan een formele rol als opdrachtgever – en is meer op afstand van het proces komen te staan. DLG heeft de opgave om als schakelpunt te fungeren; bijvoorbeeld tussen het bestuurlijke niveau van de Aandeelhoudersvergadering van Meerstad en de vooroverleggen, tussen DRZ en de eigen interne organisatie, tussen Staatsbosbeheer en het projectbureau Meerstad. Een ding is zeker: het vernieuwende karakter van project Meerstad en de bestuurlijke en financiële betekenis van deze risicodragende deelneming, houdt een leerproces in voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemer.

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.

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

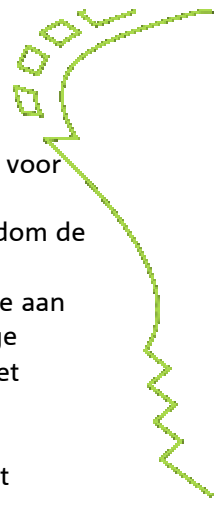
DLG heeft de zorgt voor een adequate inbedding van de uitvoering van de LNV-opdracht binnen de DLG bedrijfsvoering. Daartoe is er in 2006 een projectplan opgesteld dat hiervoor de basis moet vormen.

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;
- Op initiatief van DLG zijn in een door de Landinrichtingscommissie Meerstad-Oost en Bureau Meerstad georganiseerde gemeenschappelijke schets-tweedaagse de diverse verbetermogelijkheden verkend op het gebied van integrale natuurontwikkeling en woningbouwontwikkeling. Het merendeel is direct inpasbaar binnen het huidige bestemmingsplan;

- In het tweede kwartaal is de benoeming tot stand gekomen van het tandem supervisors voor Meerstad. DLG heeft zich hard gemaakt voor de benoeming van een groene supervisor. Inmiddels is intensief overleg opgestart met de groene supervisor, ir. Berno Strootman, rondom de vormgeving van het eerste deelplan en de positionering van GIOS in dit deelplan.
- Het monitoren en toetsen van de uitgangspunten van de grondexploitatie. Naast deelname aan de werkgroep planeconomie heeft DLG tevens, via haar GIS-afdeling, een enorme bijdrage geleverd aan het in beeld brengen en analyseren van de verschillen die zijn ontstaan in het ruimtegebruik zoals deze op de Masterplankaart staat weergegeven en deze in de grondexploitatie is opgenomen.
- DLG heeft Bureau Meerstad ondersteund bij het opstellen van een verwervingsplan en het aankoopplan 2006.
- DLG heeft een schetsontwerp opgesteld voor de inkleding van de NAM-locatie binnen Meerstad.



DLG is in 2006 nog niet toegekomen aan het structureel monitoren en rapporteren van leerervaringen; in 2007 zal dit de volle aandacht krijgen.

Grondverwerving

Ten aanzien van de grondverweving voor EHS hebben zich in 2006 geen concrete aankopen voorgedaan.

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 2006* 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 Staat van uitgaven en inkomsten:

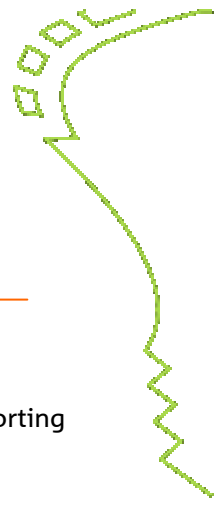
uitgaven (x € 1.000)

Begroting 2006 Rekening 2006 Rekening 2005

Ontwikkelingsopdrachten LNV

Meerstad (deelneming / vordering)	0	0	998
--	----------	----------	------------

In het kader van de ontwikkelingsopdracht Meerstad hebben er geen mutaties plaatsgevonden.



□ **de Balans:**

Activa (x € 1.000 euro)

	per 31-12-2006	per 31-12-2005
--	-------------------	-------------------

Ontwikkelingsopdrachten LNV

Meerstad (deelneming)

48 48

In het kader van de ontwikkelingsopdracht Meerstad is in 2005 € 48.000 als kapitaalstorting ingebracht in de Grondexploitatie maatschappij Meerstad CV (GEMM CV).

Meerstad (vordering)

950 950

In het kader van de ontwikkelingsopdracht Meerstad is een achtergestelde lening verstrekt aan Stichting tbv kapitaaldeelname GEMM CV.

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

Meerstad

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

Een deel van de verkoop is gerealiseerd met de gemeente Slochteren, die de gronden op naam heeft gekregen met een uitgestelde betaling. Voor deze uitgestelde betaling moet een marktconforme rente worden verrekend. Deze zal tegelijkertijd met de koopsom worden uitgekeerd. De rente over 2006 bedraagt € 200.000,- (2,5% rente over som van € 8.000.000,-)

□ **Overzicht gegevens:**

Vorderingen (x € 1.000 euro) heeft betrekking op: per 31-12-2006 per 31-12-2005

Financier

Gemeente Slochteren	Meerstad	8.000	8.000
Gemeente Slochteren	Meerstad (rentevordering)	200	200

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



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 2006 is nadere invulling gegeven aan deze belangbehartiging.

Dienst Landelijk Gebied
Groningen, 27 april 2007.