



Verantwoording Meerstad

2009



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer



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 2009. 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 2009 beschreven worden. Deze verantwoording moet in samenhang met de *Rekening en Verantwoording 2009* 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 voorgaande jaren. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitvoering van het PPS-project Meerstad in 2009 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 betaalt groen wordt hiermee in Meerstad bewerkstelligd.

Het jaar 2009 werd volledig gedomineerd door de economische recessie en als gevolg daarvan herziening van de organisatie, strategie en inhoud van de werkzaamheden. Toch weet DLG 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 dat compromissen gevonden moeten worden. Tot nu blijven de door DLG ingenomen standpunten hierin herkenbaar.



2 Stand van zaken PPS-project Meerstad

Planontwikkeling

De als kredietcrisis begonnen economische recessie heeft diepe sporen nagelaten in het reilen en zeilen van Bureau Meerstad en het project Meerstad als zodanig. Toen in het 4^e kwartaal van 2008 de omvang en ernst van de crisis duidelijk werd, heeft samen met aandeelhouders en productiehouders in een relatief zeer korte periode een fundamentele herijking van planproces, ontwerp en marktbenadering plaatsgevonden. Dat heeft in 2009 geleid tot een nieuwe grondexploitatie, nieuwe werkwijzen, een herontwerp van het eerste deelplan en de contouren van een aangepaste ontwikkelingsstrategie. Daarbij zijn 'gezamenlijkheid', 'realisme' en 'Meerstad-kwaliteit' kernwoorden gebleken. Tot de zomer is zwaar geïnvesteerd in de interne en externe processen en procedures die hiervoor nodig waren.

Vanaf het voorjaar is daarnaast de focus gericht op de finale ontwikkeling van de eerste fasen van Meeroevers. Daarbij moest de noodzaak van maximale flexibiliteit worden gecombineerd met procedurele grensbewaking, een gebalanceerd markt-aanbod, gegarandeerde Meerstad-kwaliteit en tijdige beslissingen om de voortgang in het werk buiten mogelijk te maken. Met de recente vaststelling van het Voorontwerp Meeroevers is daarin een belangrijk ijkpunt gegeven. Die voortgang geeft vertrouwen voor het vervolg.

Daarnaast zijn ook de zo noodzakelijke fysieke stappen gezet om Meerstad van de tekentafel af te krijgen. Het eerste water is er, het eerste 'strandfeest' (gas 50) is gevierd en de contouren van de eerste woongebieden tekenen zich af. Daarmee laat Meerstad haar potentiële kwaliteiten nu al zien en wordt de belofte van het project tastbaar en beleefbaar. Ook gaat de ontwikkeling van de IJsbaanlocatie gestaag verder. In overleg met de bewoners zijn belangrijke vervolgstappen gezet. Ook hierin wordt Meerstad zichtbaar en voorstelbaar. Daarom heeft ook de voortgang in de uitvoering, voor zover direct gekoppeld aan het succes van deze eerste deelplannen, hoge prioriteit in het werk van Bureau Meerstad.

De ontwikkeling van Meerstad zal fasegewijs plaatsvinden. Het plangebied is in verschillende deelplannen opgedeeld. Binnen een deelplan kunnen weer verschillende fases onderscheiden worden.

Juridische planologische procedures

In 2009 zijn twee vrijstellingsbesluiten onherroepelijk geworden: tegen de vrijstellingsbesluiten voor zowel de woningbouw fase 1 van Deelplan 1 en de ontwikkeling van de zogenaamde IJsbaanlocatie in Lageland zijn geen beroepen ingesteld.

Op dit moment lopen in Meerstad drie procedures, te weten het bestemmingsplan Meerstad-Midden, een procedure ingevolge art. 19 WRO ten behoeve van het bouwrijp maken van Deelplan 1 en een aanvraag voor een ontgrondingvergunning.

Bouwrijp maken Deelplan 1

In april 2008 is door het college van B&W van de gemeente Slochteren een vrijstellingsbesluit genomen over het bouwrijp maken van Deelplan 1 (artikel 19 lid 2 WRO). Het vrijstellingsbesluit is direct in werking getreden, echter nog niet onherroepelijk geworden daar er vijf beroepschriften zijn. Wel wordt begonnen met het bouwrijp maken van het gebied. De rechtbank Groningen heeft de beroepen niet ontvankelijk verklaard. Tegen deze uitspraak zijn vier partijen in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. Uitspraak wordt in april 2010 verwacht.

Bestemmingsplan Meerstad-Midden

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is in juli 2008 door GS van de Provincie Groningen goedgekeurd. Er zijn dertien beroepen tegen het plan ingediend bij de Raad van State. Uitspraak wordt in april 2010 verwacht. De parallel aan het bestemmingsplan lopende beroepsprocedure tegen de ontheffingen in het kader van de Wet geluidhinder is onherroepelijk. De drie beroepen hiertegen zijn ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden. Voor zover het een directe bouwtitel heeft (o.a. wegen en het meer) is een begin gemaakt met de realisatie.

Ontgrondingvergunning

In januari 2007 is de ontgrondingvergunning (raamplan) ten behoeve van het project Meerstad aangevraagd. GS hebben vervolgens een vergunning verleend voor het ontgronden van een groot aantal percelen in het Meerstadgebied. Tegen dit besluit zijn twee beroepen aangetekend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting zal de Raad van State zich in april 2010 uitspreken over de beroepen.

Hierop vooruitlopend is inmiddels gestart met de ontgronding (aanleg meer). De komende periode starten de voorbereidingen voor een uitwerkingsplan (op basis van bestemmingsplan Meerstad-Midden) voor onder andere Meeroevers.



Begroting en grondexploitatie

Vanaf oktober 2008 is intensief gewerkt aan het uitwerken van wat de crisis betekent voor Meerstad als ontwikkelingsgebied. Dit heeft geleid tot een nieuwe grondexploitatie (GREX) welke in april 2009 gereed is gekomen. Na de nodige formele besluitvorming op verschillende fronten in de zomer van 2009 is deze uiteindelijk goedgekeurd door alle partijen en daarmee definitief geworden. Als gevolg hiervan zijn de budgetten voor 2009 in de loop van het jaar aangepast. Hierin is tevens een efficiëntere uitvoering van Bureau Meerstad vertaald.

Bij de goedkeuring van de GREX is een duidelijk huiswerkopgave meegegeven om de komende tijd mee aan de slag te gaan. Onderwerpen in de GREX die momenteel en binnen afzienbare tijd nader onderzocht worden, betreffen de verwerving- en ontwikkelingsstrategie, het afzetrisico, de voorgestelde optimalisatiemaatregelen en de marktconformiteit van grondprijzen.

Zeer recent is een nieuw, herzien financieringsarrangement voor GEMM, met de banken (Fortis en BNG) als financiers en met de gemeente Groningen en Slochteren als borgens, afgestemd, opgesteld en uitgewerkt. De belangrijkste aanpassing in de structuur betreft een bankborgstelling waarbij alle financieringsactiviteiten onder één paraplu plaats vinden. Hiermee creëren we eenvoud en flexibiliteit onder andere door het hanteren van uniforme overeenkomsten voor geldleningen.

Grijs/Blauwe raamwerk

Grondwerk aanleg Meer

Er is een begin gemaakt met het ontgraven van het meer ten behoeve van de ophogingen van Deelplan I fase 1A, totaal ca 600.000m³, waarbij een meer van ca 30 ha zal ontstaan. Het werk is eind november 2009 grotendeels afgerond.

De voorbereidingen voor het grondwerk van fase 1B en 2 van deelplan I zijn ondertussen opgestart met als uitgangspunt dat dit werk in 2010 / 2011 zal worden gerealiseerd. Eind 2011 is dan de westlob van het meer van totaal ongeveer 75 ha gerealiseerd. Daarnaast zal er een begin gemaakt worden met de ontgravingen van het meer ten oosten van de roeibaan. Hier wordt momenteel gestart met de zand- en grondwinning voor de realisatie van de IJsbaan locatie, totaal ca. 30.000 m³. Het is de bedoeling dat de zandwinlocatie de komende jaren uitgebreid wordt en tevens voor levering aan andere grote infrastructurele werken een bijdrage zal kunnen leveren. Een en ander zal nader uitgewerkt worden.

Verplaatsen Hoogspanningsleiding

In het kader van het heroverwegen van voorinvesteringen en aanpassen van faseringen is er meer tijd om te zoeken naar de meest economische en passende oplossing voor het verplaatsen van de hoogspanningsleiding. Onderzoek heeft uitgewezen dat grondwaterstanden en zandkwaliteit in meerstad geschikt zijn voor een substantiële verlegging van de 110 KV leiding ondergronds. Voor de omgeving levert dit oplossingen met betrekking tot mogelijke tracé keuzes.

Groene Structuur

EHS – Haak om Harkstede

Zodra duidelijkheid is over de EHS in Westerbroek en Meerstad, zal ook de Haak om Harkstede verder kunnen worden opgepakt.

Voorinvesteringen GIOS

In verband met de kredietcrisis zijn voorinvesteringen in groen momenteel uitgesteld. Wel is in het 4e kwartaal van 2009 de groenstructuur/openbare ruimte voor fase 1 Meeroevers en de overige fasen van Meeroevers uitgewerkt tot een Voorontwerp (VO) dat samen met het DO stedenbouw in december 2009 aan de AVA is voorgelegd. In het kader van tijdelijke natuur zullen wel enkele concrete groenprojecten worden benoemd en een voorstel voor uitvoering worden gedaan.

Rode Deelplannen (woongebieden)

Deelplan 1 Definitief ontwerp (DO)



Wegens de kredietcrisis heeft er een herziening plaatsgevonden van het uitgifte tempo van te realiseren bouwrijpe kavels. Dit heeft er toe geleid dat het vorige stedenbouwkundige plan (plan Faro) herzien diende te worden om het te laten voldoen aan de hedendaagse marktomstandigheden. De focus is daarbij in eerste instantie gelegd op de eerste 150 kavels. Dit heeft geresulteerd in een VO welke is vastgesteld in de AVA van 9 september 2009. Het uitgangspunt van het VO is dat alle segmenten van de markt worden bediend waarbij de 'Meerstadkwaliteit' in acht wordt genomen.

Het VO vervolgens verder uitgewerkt naar een DO welke in december 2009 aan de AVA is aangeboden ter goedkeuring. De volgende producten zijn o.a. hieraan verbonden:

- Productieverdeling
- Afnamegaranties
- Beeldkwaliteitsplannen (BKP's)
- Inrichtingsplan openbare ruimtes VO
- Commerciële voorwaarden tot levering
- Grondprijzen

Het DO zal aanleiding zijn om een start te maken met het bouwrijp maken van de voorgenoemde circa 150 kavels. Totaal deelplan 1 is opgedeeld in vier uit te werken deelgebieden. Door deze opdeling kan flexibeler omgegaan worden met de markt omstandigheden.

Groen (GIOS, openbare ruimtes, spelen etc.) vormt een integraal onderdeel van Deelplan 1 en zal op deze manier ook geïntegreerd worden in het totaalplan.

IJsbaanlocatie

Voor de bewoners uit het exploitatiegebied Meerstad die gaan verhuizen naar de ijsbaanlocatie is de realisatie van deze specifieke locatie van groot belang. De werkzaamheden zijn door Bureau Meerstad in opdracht van de gemeente Slochteren op basis van het stedenbouwkundige ontwerp van Atelier voorbereid en aanbesteed. De werkzaamheden zullen omstreeks mei 2010 bouwrijp worden afgerond.

Voor de IJsbaanlocatie worden 14 vrije kavels door Bureau Meerstad in de verkoop gebracht.

Communicatie en marketing

In 2009 hebben de communicatiewerkzaamheden zich op diverse fronten verder uitgebreid. Het communicatie- en marketingplan, met daarin de opgave voor 2010 is op dit moment in de maak. Het plan beschrijft de kaders waarbinnen de communicatie wordt vormgegeven. Een basisdocument dat voor een groot deel de projecten/werkzaamheden bepaalt voor 2010 en volledig in het teken staat van de omgeving-, gebied- en verkoopcommunicatie.

Nadat in het laatste kwartaal van 2008 low profile de brandingscampagne van Meerstad is gelanceerd ("Vanaf nu wordt het allemaal meer") is er in de periode daarop bewust geen vervolg aan gegeven in de vorm van campagnes. Dit heeft uiteraard alles te maken met de economische recessie en als gevolg daarvan de crisis op de woningmarkt. 2009 is daarmee, ook voor de vakdiscipline communicatie en marketing, het jaar geworden van heroriëntatie en aanscherpen van strategie.

Nu de kans groot is dat voor de zomer van 2010 zal worden gestart met de verkoop van de eerste woningen en kavels in fase 1 van Meeroevers, bereiden wij ons voor op een gebiedscampagne. Een campagne met als doel het vergroten van de naamsbekendheid en het laden van het gebied als een bijzondere en unieke woonpropositie.

Grondzaken

Aankopen

Als gevolg van de economische recessie zijn de aankopen voor het project Meerstad in 2009 in principe stopgezet, met uitzondering van transacties die geen uitstel verdragen

Verkopen

In voorbereiding op de uit te ruilen kavels voor de IJsbaanlocatie zijn concept verkoopovereenkomsten en leveringsakten opgesteld op basis van de "meter voor een meter" regeling. Tevens zijn in concept verkoopovereenkomsten opgesteld voor de vrij te verkopen resterende kavels op de IJsbaanlocatie.

Beheer en Onderhoud

De afspraken ten aanzien van beheer en onderhoud met de verschillende toekomstige beherende instanties verloopt traag. Vooral het nautische beheer van het meer en het onderhoud in de bouwrijpe fase zijn aandachtspunten. Momenteel lijken de partijen het met elkaar eens te kunnen worden.



Organisatieontwikkeling Bureau Meerstad

Begin 2009 is fors ingegrepen in de organisatie van GEMM. De organisatie is, passend bij het economische tij, afgeslankt tot een lean-and-mean werkapparaat, zonder daarmee de voortgang van deelplan 1 in gevaar te brengen. Dit is mede gerealiseerd door het ontslaan van een communicatiemedewerker en een projectleider, het niet verlengen van een tijdelijk contract met een medewerker office-management en het niet aantrekken van de geplande directieondersteuning. Daarnaast zijn contracten met externe bureaus stopgezet of qua ureninzet verminderd, passend bij de gewijzigde omstandigheden.

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.

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

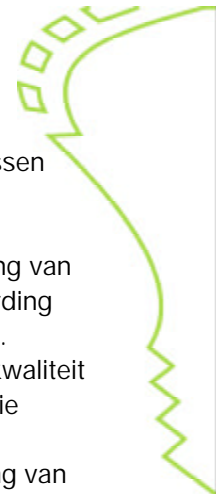
Borging gebeurt op verschillende manieren. Overeengekomen is dat de balans van 1 : 1 tussen de groene en rode bestemmingen ook bij eventuele planaanpassingen zal blijven gehandhaafd. Naast deelname aan de al genoemde organen, neemt DLG ook deel aan diverse overleggroepen om ook hier er op toe te zien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

Projectorganisatie Meerstad binnen DLG

DLG 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;
- In Meerstad zullen bouwactiviteiten plaatsvinden die bijvoorbeeld de Flora-en Faunawet raken. Ook in 2009 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 verantwoording voor het groen in het exploitatiegebied blijft echter de verantwoording 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. Op grond van het onderzoek door de Gebiedscommissie Westerbroek is de oorspronkelijk bedachte locatie van de kruising met de A7 in westelijke richting opgeschoven. Dit pakt beter uit voor de kosten en is ook minder ingrijpend voor de landbouwstructuur in Westerbroek.
Dit heeft echter ook gevolgen voor het vervolgtracé in de landinrichting Meerstad. Het betekent dat eerdere afspraken met de landbouw moeten worden herzien. In 2009 heeft DLG een aantal alternatieve tracés onderzocht; daarbij zijn ook de kansen voor landbouwstructuur-verbetering (kavelruil) onderzocht.
- De renteontwikkeling is van groot belang voor de grondexploitatie van Meerstad. In dat kader is het verkrijgen van een groencertificaat van groot belang. In 2009 is gebleken dat het een zeer complexe aanvraag is, met name wat betreft het water, die de volle aandacht heeft van alle betrokken ministeries. In overleg met betrokken partijen is in 2009 naar een oplossing gezocht. DRZ en DLG hebben hierin een coördinerende rol.
Op 23 december 2009 heeft het Ministerie van VROM middels een prenotificatie (PN 320/200) de Europese Commissie op de hoogte gesteld van steun aan het project Meerstad. De steun voorziet in een groenverklaring aan Fortis Groenbank B.V. die specifiek betrekking heeft op een lening ter transformering van landbouwgronden naar een natuurgebied (Ecologische Hoofdstructuur - EHS) en zogenaamd Groen In en Om de Stad (GIOS).
- In 2009 zijn door DLG een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin de kennis die is opgedaan in het project Meerstad is gedeeld

Grondverwerving

In 2009 heeft BBL ca.4 ha EHS aangekocht in de landinrichting Meerstad en ca. 78 ha ten behoeve van de Robuuste verbindingzone 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 Staat van uitgaven en inkomsten

STAAT VAN UITGAVEN & INKOMSTEN UITVOERING							
	per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009		per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009
Uitgaven m.b.t. grondvererving	309.441,31	7.331.101,08	7.640.542,39	Inkomsten m.b.t. grondvererving	13.432.400,53	-	13.432.400,53
Aanvullende investeringen		5.019,98	5.019,98		-	-	-
Verwervingsuitgaven	309.441,31	7.326.081,10	7.635.522,41	Inkomsten uit verkopen	13.432.400,53		13.432.400,53
Uitgaven m.b.t. inrichting	-	-	-				
Inrichtingskosten							
Uitgaven m.b.t. apparaat	10.119,36	27.934,06	38.053,42				
Apparaatskosten	10.119,36	27.934,06	38.053,42				-
	319.560,67	7.359.035,14	7.678.595,81		13.432.400,53	-	13.432.400,53
Saldo van uitgaven & inkomsten	13.112.839,86	7.359.035,14	5.753.804,72				

STAAT VAN UITGAVEN & INKOMSTEN BANK OGR							
	per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009		per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009
Uitgaven t.b.v. grondvererving	309.441,31	4.225.600,85	4.535.042,16	Ontvangen financiering Groenfonds	-	-	-
Uitgaven t.b.v. inrichting	-	-	-	Verkoopopbrengsten	13.432.400,53	-	13.432.400,53
Uitgaven t.b.v. apparaat	10.119,36	27.934,06	38.053,42				
Deelnemingen Meerstad	1.000.000,00		1.000.000,00	Rente ontvangsten CV en gemeente	736.568,49	378.492,56	1.115.061,05
Rente uitgaven	-		-				
	1.319.560,67	4.253.534,91	5.573.095,58		14.168.969,02	378.492,56	14.547.461,58
Saldo van uitgaven & inkomsten	12.849.408,35	3.875.042,35	8.974.366,00				

In het kader van de ontwikkelopdracht Meerstad hebben in het verslag jaar 2008 de volgende mutaties plaatsgevonden:

- er is ca. 76 ha landbouwgrond aangekocht binnen Meerstad en Westerbroek
- er is een nagekomen investering gedaan op eerder genoemde aankoop (kosten bodemonderzoek)
- er is voor ca. 28.000 euro planontwikkelingskosten door DLG gemaakt (vergaderkosten, kosten inhuur taxateur, kosten inhuur vertegenwoordiging Klankbordgroep, representatie-kosten)
- Er zijn aan de inkomstenkant rente-inkomsten opgenomen; het gaat hierbij om renteontvangsten van de gemeente Slochteren.



□ de Balans

BALANS							
	per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009		per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009
Financiering OGR inzake BBL	328.480,83	4.225.600,85	4.554.081,68	Financiering Groenfonds	-	-	-
Ontwikkelingskosten	10.119,36	27.934,06	38.053,42	Financiering Ministerie van LNV	2.552.514,64	-	2.552.514,64
			-	Vooruit ontvangen opbrengsten	-	-	-
			-	Risicoreserve OGR	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Deelnemingen	50.000,00	-	50.000,00	Reserve Grond OGR	6.616.454,38	378.492,56	6.994.946,94
Vorderingen	950.000,00	-	950.000,00				-
							-
							-
Kas / liquide middelen	12.830.368,83	3.875.042,35	8.955.326,48				-
			-				-
	14.168.969,02	378.492,56	14.547.461,58		14.168.969,02	378.492,56	14.547.461,58

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.

In 2008 is een deelneming van € 2000,- welke in 2005 al was betaald als nog geboekt ten laste van de kapitaalstorting van € 48.000,-; het betrof derhalve een correctieboeking.

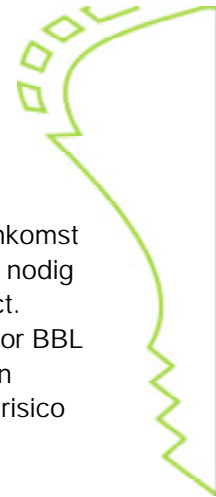
Op de balans komen tevens de bij de staat van uitgaven en inkomsten genoemde zaken weer terug; dit betreffen de in het verslagjaar 2009 gerealiseerde aankoop van landbouwgronden, planontwikkelingskosten en rente-inkomsten).

□ de openstaande vorderingen en schulden

Vorderingen:	per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009	Schulden:	per 1-1-2009	in 2009	31-12-2009
Gemeente Slochteren	8.000.000,00	-	8.000.000,00				-
Gemeente Slochteren (rentevordering)	378.492,56	250.668,40	127.824,16				
GEM Meerstad rente 2009	0	59.956,00	59.956,00				
			-				
	8.378.492,56	190.712,40	8.187.780,16		-	-	-

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 blijkende 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 behoeve van Kapitaaldeelname in GEMM CV verstrekte lening ad € 998.000 loopt BBL derhalve een 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.

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 Westebroek 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, 17 mei 2010