



Informatiebrief

Zaaknummer: Z - 26650
Documentnummer:
Datum: 1 april 2016
Onderwerp: Initiatief voorstel 'Open de Duivenvoorde corridor' D66
Bijlage(n): 1, Reactie schema

01 APR. 2016

Geachte Raad,

Op 22 maart 2016 ontving het college het initiatiefvoorstel van de fractie van D66 'Open de Duivenvoorde corridor'. Het voorstel gaat in hoofdlijnen uit van het open en groen houden van de Duivenvoordecorridor. Voor de financiering worden mogelijke dekkingscomponenten genoemd en daarbij wordt tot 1 januari 2017 de tijd gevraagd om na te gaan of en op welke wijze dekking kan worden gevonden. Voorgesteld wordt dat er in de tussentijd geen nieuwe plannen voor bebouwing worden besproken en geen verkopen van (bouw)locaties plaatsvinden.

De uitwerking van de huidige woningontwikkelingen passen in het bestuursconvenant, waarin ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Het college raadt u af om dit voorstel aan te nemen;

- Indien er tot 1 januari 2017 geen stappen gezet meer kunnen worden in de woningbouwontwikkeling loopt het project vertraging op. Er vindt vertraging plaats in de termijn waarbinnen opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Terwijl de renteteller over de gedane investeringen doorloopt. Dit heeft verslechtering van het grondexploitatiesaldo tot gevolg.
- De aanbesteding Roosenhorst moet worden gestaakt. Dit betekent dat er dit jaar geen planvorming gaat plaatsvinden, vertraging in proces en termijn van opbrengsten.
- De beoogde verkoop van het gemeentelijk kavel aan het Laantje van Van Wissen kan niet plaatsvinden; de termijn waarbinnen opbrengsten gegenereerd worden loopt vertraging op.
- Het initiatief voorstel heeft financiële risico's. De opbrengsten van de alternatieve financieringsmogelijkheden zijn onzeker en ook de termijn waarbinnen de eventuele opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Bij het niet behalen van de tot doel gestelde opbrengsten zal er een beroep gedaan moeten worden op de concernreserve. Daarnaast stijgen de ambtelijke kosten door het uitwerken van het alternatieve plan.



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

Het totaal aan alternatieve dekkingsbronnen zal onder andere de huidige boekwaarde moeten dekken en er zal rekening moeten worden gehouden met het terugbetalen van subsidies.

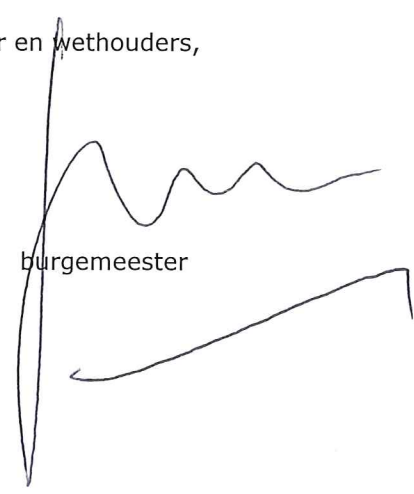
In de bijlage is een meer specifieke reactie gegeven per voorgestelde financieringsmaatregel, exercitie of onderzoeksvraag zoals deze zijn benoemd in het initiatiefvoorstel.

Wij zien het inhoudelijke debat van donderdag 7 april tegemoet.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester

Bijlage 1 Reactie Schema

Financiering 1	Financiering 2	Financiering 3	Financiering 4	Financiering 5
1. Nagaan na of er bijdragen kunnen komen van de Provincie en/of Europese bronnen in het kader van duurzaamheid c.q. landschapsbehoud. (Ecologische Hoofd structuur)	2. In de afgelopen vijf jaar hebben we € 10 miljoen afgeschreven op grondexploitatie; in 2014 hebben we nog eens € 14 miljoen afgeschreven op gronden in de openbare ruimte. Bij die afschrijvingen is geen € besteed aan afschrijvingen in de Duivenvoorde corridor. Terwijl dit ons mooiste gebied is. Er is nog een bedrag aan reserves beschikbaar. We kunnen dus een deel verantwoord v t.l.v. de algemene reserve brengen.	3. Recentelijk heeft Voorschoten panden van Diogenes ‘terug’ gekregen. Voorgesteld wordt deze –op termijn- te verkopen.	4. De gemeente Voorschoten is eigenaar van meerdere locaties in Voorschoten. In de algemene beleidskaders is vastgesteld dat winsten uit (vastgoed) verkopen worden ingezet om de schulden af te lossen. De Raad kan besluiten om een deel van die schuldaflossing later te laten plaatsvinden en dit deel te bestemmen als dekking voor de Duivenvoorde corridor.	5. Overige financieringsopties, die beschikbaar zijn.
Is alleen mogelijk als het specifieke duurzaamheidsmaatregelen zijn die daarvoor in aanmerking komen. Duurzaam groene uitstraling is nadrukkelijk niet voldoende. In de ILG bijdrage zat oorspronkelijk een bijdrage voor het realiseren van een ecologische verbinding deze is door herziening van het overheidsbeleid komen te vervallen.	A.g.v. nieuwe regels van het BBV. (te hoge Boekwaarden) is inde 2e bestuursrapportage 2012 voor een bedrag van € 1.138.392 op onze NIEGG-projecten (Niet In Exploitatie Gnomen Gronden) afgewaardeerd. In 2013 nogmaals € 252.914,-. Totaal: +/- € 1,4 mln. Met de behandeling van de begroting 2015 is besloten om activa met maatschappelijk en economisch nut per 31-12-2014 ongeveer € 12,5 mln in één keer af te boeken. Het resterende saldo van € 10 mln grondexploitatie-afboekingen zijn onbekend.	Opbrengst verkoop is benodigd voor verbetering liquiditeitspositie	Allereerst wordt opgemerkt dit voorstel niet hoort binnen de grondexploitatie DVC (valt niet in het gebied). Voor herontwikkelen van vastgoedlocaties zijn vaak investeringen nodig, zelfs verwervingen of herloceringskosten. Opbrengst is dus niet het netto saldo. Deze alternatieve opbrengsten zijn niet voor handen, zeker bij herontwikkeling duurt het lang voordat opbrengsten daadwerkelijk worden ontvangen. Bovendien is in het overkoepelend financiële beleidskader opgenomen dat opbrengsten uit verkoop vastgoed zullen worden ingezet om schulden af te lossen. Dit is noodzakelijk om de magere financiële positie van gemeente Voorschoten te verbeteren.	Binnen de huidige begroting zijn er geen andere financieringsopties mogelijk.
	Maar ook: De projecten Krimwijk II en Van der Hoevenpark zijn in 2013 afgesloten en de voordelige saldi en vrijval risicoreservering zijn voor een gezamenlijk bedrag van € 2.052.635,-			
Geen extra bijdragen te verwachten	Afschrijven op een grondexploitatie is niet mogelijk, tenzij: er sprake is van voortijdig nemen van toekomstige verliezen. Het af te boeken bedrag zal dan maximaal de contante waarde van het toekomstige verlies in de grondexploitatie zijn (iets lager omdat dit gevolgen heeft in de renteberekeningen).	De opbrengstpotentie is vanwege de voorwaarden relatief laag.	Gezien de slechte financiële situatie is dit financieel onverantwoord gedrag om toekomstige opbrengstpotentie/locaties nu al een beslag op te leggen. Bovendien niet op korte termijn te realiseren.	Deze alternatieve financiering is vanwege de 'open einde'-alternatief onverantwoord om als dekkingsbron rekening mee te houden.
	Gezien de huidige marktomstandigheden is er geen reden om een hoger verlies in te calculeren. En dus wordt er geen hoger verlies verwacht.			
Nee	deels	Nee	Nee	Nee

	Exercitie 1	Exercitie 2	Exercitie 3	Exercitie 4	Exercitie 5	Exercitie 6	Exercitie 7
Exercitie	1. Ga na welke bijdrage de Provincie c.q. het Rijk mogelijksterwijs nog kan leveren om de Duivenvoorde corridor als Rijkbufferzones open te houden.	2. Ga na welke alternatieve financieringsbronnen nog gevonden kunnen worden: denk hierbij aan Europese subsidies en/of bijdragen van landelijke natuurbeschermingsorganisaties en/of openbare fondsen.	3. Ga na of de genoemde dekkingsopties mogelijk zijn c.q. of er nog alternatieve financieringsbronnen zijn. Hierbij willen we voorshands geen opties uitsluiten.	4. Ga na of de te verwachten opbrengsten reëel zijn	5. Sta in ieder geval tot 1 januari 2017 geen verdere bebouwing toe. M.a.w.: er komt een moratorium op plannen tot, resp. verdere bebouwing in de Duivenvoorde. Dit heeft als voordeel dat we ons tijd gunnen om naar alternatieve dekkingen en oplossingen te zoeken.	6. Voer overleg met betrokken partijen (Provincie en Leidschendam Voorburg) om tot overeenstemming te komen over (alternatieven voor) bebouwing.	7. Ga na of het mogelijk is het bestemmingsplan uit te breiden om geen verdere bebouwing toe te staan.
Opmerkingen	Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden waarin gevraagd is naar een extra provinciale bijdrage. Dit heeft niet geresulteerd in een extra bijdrage. Het Rijksbufferzone beleid is vervallen, de bescherming van het gebied is overgenomen in provinciaal beleid. Aan het Rijksbufferzone beleid is geen financieringsbron gekoppeld.	Is alleen mogelijk als het specifieke duurzaamheidsmaatregelen zijn die daarvoor in aanmerking komen. Duurzaam groene uitstraling is nadrukkelijk niet voldoende. Er is reeds EFRO subsidie verstrekt voor de Duivenvoordecorridor en dat bevindt zich in de financiële afrondingsfase. De landschapstafel (regionaal overleg Overheden en derden) is geïnformeerd over de ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor. Wellicht biedt dit op termijn kansen voor co-financiering van kleinere recreatie of natuur projecten. Meerjaren programma Duin Horst Weide ligt tot 2020 vast. De gemeente en andere partners betalen projecten met co-financiering van de provincie. Ook daar zoeken ze nog naar financiële mogelijkheden.	Zie tabel financieringsmogelijkheden waarin haalbaarheid is aangegeven. In het verleden is uitvoerig gekeken naar alternatieven. Uit de quickscan verdienmogelijkheden DVC zijn de volgende kansrijke modellen aangemerkt; Compensatie boezemwater en zandwinning, Natuurbegraven, Agrarisch gebruik, Zorg in het groen, Groene cirkels Heineken, Zonnepark, Rood voor Groen (verplaatsen recreatieve/groene functies naar Duivenvoordecorridor bebouwing in bebouwde kom , Stadstuinbouw, Postcodeloterijgelden, Lokale fundraising. Als tijdelijke invulling wordt Agrarisch gebruik, Zonnepark (25 jaar) en Stadstuinbouw aangemerkt. De conclusie was dat al deze mogelijke modellen geen financieel haalbaar alternatief te genereren is danwel passend zijn in de DVC.	De opbrengsten in de grondexploitatie zijn reëel en onderbouwd door marktonderzoek en wordt jaarlijks geactualiseerd naar stand van zaken van dat moment.	In het voorstel wordt gesteld dat in de tussentijd er geen nieuwe plannen voor bebouwing mogen worden besproken en geen verkopen van (bouw)locaties mogen plaatsvinden. Dit betekent dat de aanbesteding Roosenhorst gestopt moet worden. Het project komt met het doorvoeren van deze maatregel tot januari 2017 stil te liggen. Door dit moratorium loopt het project vertraging op en dit kost naar verhouding ongeveer € 250.000 aan rente op jaarbasis. (want de renteteller over de boekwaarde loopt onverminderd door)	Provincie staat al open voor alternatieven inrichtingen binnen uitgangspunten van het convenant. Er wordt regelmatig overlegd met diverse partijen en het huidige plan heeft de steun van betrokken partijen.	Het bestemmingsplan gaat uit van 3 uit te werken gebieden waarin woningbouw is toegestaan. Verdere bebouwing is niet toegestaan. Wegbestemmen van huidige mogelijkheden in het hele gebied heeft planschade tot gevolg. Het wijzigen van een bestemmingsplan vraagt een bestemmingsplanprocedure.

	Onderzoeksvraag 1	Onderzoeksvraag 2	Onderzoeksvraag 3
Onderzoeksvragen	• Welke opties worden aanbevolen om het gebied verder te beschermen?	• Wat is de financiële consequentie van geen verdere woningbouw?	• Welke opties c.q. combinaties zijn er om alle tot dusver gedane investeringen te dekken?
Opmerkingen	Het landschapsherstel is geborgd met de afspraken uit het bestuursconvenant en bestemmingsplan.	Dit houdt in dat er dekking gevonden moet worden ter grootte van het dan onstane tekort van de Grondexploitatie Duivenvoorde Corridor. Dit bedrag is vele malen groter dan de huidige verliesvoorziening voor de Duivenvoorde Corridor.	Woningbouw als kostendrager, zoals in het bestuursconvenant is afgesproken en waar de Grondexploitatie op gebaseerd is. Tot op heden is er geen alternatief voor handen dat gelijkwaardige opbrengsten genereerd.