gemeente
NOORDWIJK

Bloemenbadplaats

Agendapunt: 9

Raadsvoordracht

Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

Aan de gemeenteraad,
Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Noordwijk,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 1 november 2011, voorstelnr. 100;

Besluit:

I. Kennis te nemen van hoofdstuk 6 (Financiën) van de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek waarin is aangegeven dat de Greenportgemeenten in beginsel bereid zijn gemeentegarantie te verstrekken aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM);
II. Kennis te nemen van het in de vergadering d.d. 26 januari 2011 vastgestelde besluit tot verstrekking van gemeentegarantie onder de voorwaarde dat alle overige deelnemende gemeenten instemmen met de garantstelling. Echter, onder de aanvullende voorwaarde dat met betrekking tot de financiële compensatie Bronsgeest vóór 1 april 2011 een afspraak wordt gemaakt;
III. In te stemmen met de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 waarin de gemeentelijke bijdrage bollencompensatie Bronsgeest is vastgesteld op € 20,= per m² en waarin tevens is vastgelegd dat de GOM zich constructief en financieel faciliterend zal opstellen ten aanzien van een eventuele beleidskeuze om Bronsgeest niet danwel minder te bebouwen. Voorts bevat de brief een toezegging tot medewerking aan een voor de GOM acceptabele betalingsafspraak van de te maken en deels gemaakte kosten voor het openmaken van de Vinkeveldpolder. Deze kosten, inclusief het GOM aandeel voor de bollencompensatie Bronsgeest, worden betrokken bij de door de GOM uit te voeren planontwikkeling van Greenportwoningen in Vinkeveld-Zuid (Herenweg);
IV. In te stemmen met de voorwaarde in de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 inhoudende, dat de in beslispunt III aangegeven maximale bollencompensatie van € 20,= per m² alleen van toepassing is op gronden welke thans in eigendom zijn van de gemeente én bestemd zullen worden anders dan de huidige agrarische bestemming voor de bollenteelt;
V. In te stemmen met de intrekking van het aanvullende voorbehoud zoals genoemd onder beslispunt II en de gemeentegarantie zoals bedoeld onder beslispunt I, te verstrekken aan de GOM;
VI. Kennis te nemen en te herbevestigen het in het coalitieakkoord 2010-2014 opgenomen uitgangspunt dat eerst met woningbouw in Offem-Zuid wordt begonnen en de voorbereiding op de bebouwing van Bronsgeest wordt getemporiseerd, maar niet eerder dan nadat de gevolgen daarvan in beeld zijn gebracht en bestaande afspraken, zoals bijvoorbeeld de bouwclaims, worden gerespecteerd;

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

VII. Kennis te nemen van het feit dat, als gevolg van de uitvoering van beslispunt VI, er gedurende een langere periode, jaarlijks, een substantiële rentebijschrijving op de boekwaarde plaatsvindt. Om deze reden wordt het college opgedragen om **1.** een onderzoek uit te voeren omtrent de rentetoerekening aan het grondbedrijf in het algemeen en aan Bronsgeest in het bijzonder, inclusief de gevolgen hiervan voor de begroting van de bestuursdienst en **2.** aanvullend scenario's uit te werken waarbij oplossingsrichtingen worden geschetst met een financieel-, volkshuisvestelijk- en ruimtelijk perspectief bij het temporiseren van een bouwontwikkeling in Bronsgeest.

VIII. Kennis te nemen van een financieel risico ter grootte van maximaal € 2,12 mio als gevolg van nog niet gehonoreerde afspraken ten behoeve van de bollencompensatie Middengebied.

Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van 30 november 2011

H.C.A. Kolen
griffier

J.P.J. Lokker
voorzitter

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

Korte toelichting (bestuurlijke context):
Bij besluit van 26 januari 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verstrekken van een garantstelling voor de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) tot een bedrag van totaal € 42.000,000,- hetgeen voor de individuele Greenportgemeenten per gemeente neerkomt op € 7.000.000,- In het genoemde besluit zijn voorwaarden opgenomen namelijk dat:

a. vóór 1 april 2011 afspraken worden gemaakt (met de GOM) met betrekking tot de financiële compensatie ten aanzien van de bollengrond in Bronsgeest en
b. dat alle Greenportgemeenten instemmen met de garantstelling.

Voor wat betreft de voorwaarde onder b. hebben vijf van de zes Greenportgemeenten onvoorwaardelijk ingestemd met het verstrekken van gemeentegarantie. Noordwijk heeft in principe ingestemd met het verstrekken van gemeentegarantie maar wel een opschortende voorwaarde aan de instemming verbonden zoals genoemd onder a. en daaraan is (nog) niet voldaan. Er heeft in de afgelopen periode zeer regelmatig overleg plaatsgevonden met de directie van de GOM inzake een mogelijke afspraak met onze gemeente waarvan, naast andere ruimtelijke projecten in het Vinkeveld, de compensatie van bollengrond in Bronsgeest een onderdeel vormt.

De hiervoor genoemde opschortende voorwaarde heeft wel als onbedoeld neveneffect dat het functioneren van de GOM in de opstartfase van operationalisering nu reeds wordt belemmerd waarvoor een praktische oplossing is vereist en gevonden. Omdat in het overleg met de GOM thans wel een oplossing is bereikt over de bollencompensatie Bronsgeest zou in principe besluitvorming mogelijk zijn inzake het intrekken van de voorwaarde in het raadsbesluit van 26 januari 2011. Omdat de bollencompensatie Bronsgeest nauw samenhangt met de getemporiseerde ontwikkeling van Bronsgeest als zodanig, is met de GOM aanvullend overleg gevoerd over mogelijke alternatieven, in het geval Bronsgeest in de toekomst niet danwel slechts gedeeltelijk wordt gerealiseerd. Thans is sprake van een situatie waarbij woningbouw in Bronsgeest wordt getemporiseerd, en waarbij in de komende jaren woningbouw in Bronsgeest in ieder geval niet aan de orde is. Daarom is het nu niet mogelijk om met de GOM op dat punt concrete afspraken te maken. In de als bijlage bijgevoegde brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 is overigens wel aangegeven dat de GOM bij mogelijke toekomstige alternatieven voor woningbouw in Bronsgeest een constructieve opstelling zal innemen en onze gemeente waar mogelijk daarbij zal faciliteren (zoals het overleg met de provincie met betrekking tot een mogelijke wijziging van de bebouwingscontour in de provinciale structuurvisie c.q. -verordening). Dit met het oog op de doelstelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport, namelijk het behoud van het minimum aantal van 2.625 ha. 1^{e} klas bollengrond, waarbij ook aspecten van landschap en toerisme van belang zijn.

Gevraagde beslissing:
I. Kennis te nemen van hoofdstuk 6 (Financiën) van de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek waarin is aangegeven dat de Greenportgemeenten in beginsel bereid zijn gemeentegarantie te verstrekken aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM);
II. Kennis te nemen van het in de vergadering d.d. 26 januari 2011 vastgestelde besluit tot verstrekking van gemeentegarantie onder de voorwaarde dat alle overige deelnemende gemeenten instemmen met de garantstelling. Echter, onder de aanvullende voorwaarde dat met betrekking tot de financiële compensatie Bronsgeest vóór 1 april 2011 een afspraak wordt gemaakt;

Argumenten:

<u>Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek</u>
Zoals bekend is de GOM per maart 2010 formeel opgericht. In het traject voorafgaand aan de formele oprichting van deze privaatrechtelijke uitvoeringsorganisatie, heeft daartoe bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Eén van de cruciale basisdocumenten vormde de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek (SOK) van januari 2009, waarbij de zes Greenportgemeenten overeenstemming hebben bereikt inzake de doelstelling, de uitgangspunten en de taken van de GOM alsmede de verplichting van de deelnemende (gemeentelijke) partijen. In hoofdstuk 6 inzake de financiën is aangegeven dat partijen voorzien dat de GOM, in het kader van de (voor)financiering van gronden en opstallen of andere kosten, de behoefte zal hebben aan additioneel vreemd vermogen. Teneinde de financieringslasten voor de GOM voor dit aan te trekken additionele vermogen zoveel mogelijk te beperken, zijn partijen in beginsel bereid onder nader te stellen voorwaarden en voldoende zekerheden, de GOM garanties te verstrekken ter zekerstelling van door de GOM aan te trekken leningen. De leningbedragen, waarvoor garantie wordt gevraagd, vloeien voort uit de Meerjarenbegroting en zullen als zodanig door de Algemene vergadering van Aandeelhouders, zijnde de Greenportgemeenten (AvA), worden

RAAD
30 NOV 2011
Conform besloten

goedgekeurd. Na goedkeuring door de AvA zullen de colleges van Burgemeester en wethouders de garanties aan de GOM verstrekken.
Met de vaststelling van de SOK in uw raad van 18 december 2008 heeft u de in de SOK gemaakte afspraken, waaronder op het gebied van de te verstrekken gemeentegaranties, bevestigd.

Risico's garantstelling
Tijdens de commissiebehandeling van het voorstel voor garantstelling van de Gemeente Noordwijk aan de GOM, is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de mogelijke financiële risico's die de gemeente loopt bij verstrekking van de garantie.

Bij de oprichting van de GOM is voor een constructie gekozen waarbij de deelnemende gemeenten aandeelhouders zijn. Vervolgens is afgesproken dat de GOM jaarlijks een sluitende begroting opstelt waarin wordt opgenomen welke activiteiten dat jaar worden opgestart. Deze begroting wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van de GOM. Het risico beperkt zich dan tot hetgeen op dat moment aan activiteiten wordt opgestart. Ieder jaar is er dus opnieuw een beslismoment om te kijken of de voorgenomen projecten haalbaar en wenselijk zijn.

Om de risico's zo veel mogelijk af te dekken zijn er in de samenwerkingsovereenkomst, in art 6.7, afspraken gemaakt om deze zo veel mogelijk te beperken. Hierin is onder meer opgenomen dat investeringen alleen mogelijk kunnen zijn op basis van de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde jaarbegroting en dat de jaarbegroting moet passen in het door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurde Meerjarenprogramma. Namens de gemeente Noordwijk is wethouder Van Duin aandeelhouder. De wethouder zal zoals besproken in de commissie van november 2011, de inhoud van het meerjarenprogramma ter kennisname aan de commissie brengen.

Bij de voorbereiding van het raadsvoorstel van 26 januari 2011 heeft de GOM toegelicht dat het risico voornamelijk bestaat uit plankosten, rentekosten en het verkoopverlies in geval van gedwongen verkoop. Dit risico wordt door de GOM geschat op maximaal 15% van de verwervingskosten. In totaal (als alle plannen worden uitgevoerd) betekent dit een risico van € 14 mio. Dit betekent per deelnemende Gom gemeente € 2,3 mio.

In de matrix bij de risicoparagraaf wordt vervolgens rekening gehouden met de kans dat het risico zich voor doet. Omdat deze kans tot dusver laag wordt ingeschat, is 10% van de € 2,3 mio, ofwel € 230.000,= meegenomen voor het bepalen van het risiconiveau en de noodzakelijke hoogte van het weerstandsvermogen. Deze inschatting wordt periodiek getoetst.
Naar aanleiding van de in de betreffende commissie aangegeven wens, zal de directeur van de GOM op korte termijn worden uitgenodigd om over dit onderwerp en de GOM in z'n algemeenheid een nadere toelichting te geven.

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij
De GOM heeft in 2010 hoofdzakelijk een opstartfase doorgemaakt, gekenmerkt door het inrichten van de organisatie en de interne processen alsmede het opstellen van de eerste Meerjarenprogramma's. In deze Meerjarenprogramma's was tot nu toe slechts sprake van zogenaamde voorbereidingsprojecten waarbij sprake is van het onderzoeken van de mogelijkheden om uiteindelijk tot de uitvoering daarvan te komen. Hierbij was geen sprake van financiële verplichtingen van de GOM. Eén van de voorbereidingsprojecten is het project Vinkeveldpolder in Noordwijk annex de bollencompensatie in Bronsgeest.
Aangezien in de loop van 2011 de GOM actief is geworden en projecten in de fase van uitvoering komen (als voorbeeld kan worden genoemd het project herstructurering glastuinbouwgebied Kloosterschuur-Trappenberg), bestaat nu de behoefte aan additioneel vermogen, zoals in de SOK is aangegeven. Op zijn beurt is daarvoor de verstrekking van gemeentegarantie nodig. Zoals eerder aangegeven hebben de zes Greenportgemeenten ingestemd met het verstrekken van gemeentegarantie tot een bepaalde hoogte, onder de voorwaarde dat alle zes Greenportgemeenten daarmee hebben ingestemd. Aangezien uw raad bij besluit van 26 januari 2011 heeft ingestemd met het verstrekken van de gemeentegarantie, maar wel een opschortende voorwaarde heeft toegevoegd, gericht op het maken van afspraken vóór 1 april 2011 met betrekking tot de bollencompensatie voor Bronsgeest en aan deze voorwaarde niet is voldaan, is nu de situatie ontstaan dat de GOM, als gevolg van het ontbreken van de mogelijkheid tot gemeentegarantie, geen additioneel vermogen kan aantrekken en daarmee het in de AvA van 27 mei 2011 vastgestelde Meerjarenprogramma 2011-2023 niet kan uitvoeren. Dat betekent dat het uitvoeringsproject Kloosterschuur-Trappenberg dreigt te stagneren omdat op korte termijn, doch in ieder geval voor het einde van het lopende boekjaar 2011, daarvoor door de GOM aanvullende financiering bij geldinstellingen moet worden betrokken. Mocht het voorgaande niet plaatsvinden dan dreigen daarvoor tevens FES-subsidiegelden van het Rijk voor het project Kloosterschuur-Trappenberg in gevaar te komen. Ter illustratie

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

van de gerezen situatie wordt hierbij ook verwezen naar de brief van de gemeente Hillegom van 5 april 2011, waarbij wordt aangedrongen op onvoorwaardelijke garantstelling van alle Greenportgemeenten met het oog op de uitvoering van het project bollencompensatie Keukenhof (waarover uw raad zich in positieve zin heeft uitgelaten vanwege het belang voor het toerisme in Noordwijk).
Ook voorziet het genoemde Meerjarenprogramma van 27 mei 2011 in een fonds Kleinschalige projecten en een Fonds Strategische verwervingen, op basis waarvan de directie van de GOM slagvaardig kan optreden. Als gevolg daarvan is tevens additioneel vermogen nodig.
Met andere woorden, de GOM komt op stoom en om die reden heeft de GOM bij brief van 23 maart 2011 de hiervoor geschetste situatie aan het college van B&W aangegeven en verzocht om uw raad voor te stellen de datum van 1 april 2011 (genoemd in uw raadsbesluit tot verstrekking van gemeentegarantie van 26 januari 2011) niet te zien als ontbindende voorwaarde voor het verstrekken van gemeentegarantie.

Kanttekeningen:

- Het verstrekken van gemeentegarantie is uitdrukkelijk aangegeven in de ook door uw raad op 18 december 2008 vastgestelde SOK Greenport Duin- en Bollenstreek;
- De opschortende voorwaarde in uw besluit tot garantiestelling, gericht op het maken van afspraken met betrekking tot de financiële compensatie Bronsgeest, dreigt de operationalisering van de GOM met het oog op de dringend noodzakelijke herstructurering van de Greenport te belemmeren;
- De gemeente Noordwijk is als aandeelhouder van de GOM gebaat bij een spoedige herstructurering van de Greenport en daarmee de spoedige operationalisering van de GOM;
- De aanspraak op gemeentegarantie kent ingecalculeerde financiële risico's;
- De bijzondere positie van Noordwijk met betrekking tot de hoogte van de bollencompensatie in Bronsgeest is in de ISG uitdrukkelijk als vaste afspraak opgenomen. De ISG is een formeel beleidsinstrument uit de Wet ruimtelijke ordening waarvan de daarin opgenomen afspraken zelfbindend zijn, niet slechts voor de deelnemende gemeenten maar ook statutair voor de GOM als privaatrechtelijke uitvoeringsorganisatie.

Gevraagde beslissing:

III. In te stemmen met de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 waarin de gemeentelijke bijdrage bollencompensatie Bronsgeest is vastgesteld op € 20,= per m² en waarin tevens is vastgelegd dat de GOM zich constructief en financieel faciliterend zal opstellen ten aanzien van een eventuele beleidskeuze om Bronsgeest niet danwel minder te bebouwen. Voorts bevat de brief een toezegging tot medewerking aan een voor de GOM acceptabele betalingsafspraak van de te maken en deels gemaakte kosten voor het openmaken van de Vinkeveldpolder. Deze kosten, inclusief het GOM aandeel voor de bollencompensatie Bronsgeest, worden betrokken bij de door de GOM uit te voeren planontwikkeling van Greenportwoningen in Vinkeveld-Zuid (Herenweg);

IV. In te stemmen met de voorwaarde in de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 inhoudende, dat de in beslispunt III aangegeven maximale bollencompensatie van € 20,= per m² alleen van toepassing is op gronden welke thans in eigendom zijn van de gemeente én bestemd zullen worden anders dan de huidige agrarische bestemming voor de bollenteelt;

Argumenten:

De situatie is thans zodanig dat met de opschortende voorwaarde in uw besluit van 26 januari 2011 tot verstrekking van gemeentegarantie, de gemeente Noordwijk, als aandeelhouder van de GOM, de dringend noodzakelijke operationalisering van de GOM met het oog op de herstructurering van de Greenport, belemmert hetgeen als ongewenst moet worden beschouwd.

Met het oog hierop is in de afgelopen periode door het college van B&W nader overleg gevoerd met de directie van de GOM. Dit overleg heeft uiteindelijk geresulteerd in een brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011. Hierin is een concrete afspraak vastgelegd over de prijs per m² te compenseren bollengrond in Bronsgeest, voorzover de gronden thans in eigendom zijn van de gemeente Noordwijk. Met de in de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 genoemde bollencompensatieregeling wordt invulling gegeven aan de voorwaarde van in uw besluit van 26 januari 2011.
Voor wat betreft de hoogte van de compensatie kan het volgende opgemerkt worden. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is bepaald dat voor elke m² 1e klas bollengrond (zoals in Bronsgeest), behorende tot het minimum bollenareaal van 2.625 ha 1e klas bollengrond en dat verdwijnt door ruimtelijke ontwikkelingen, door de initiatiefnemer aan de GOM een bijdrage is verschuldigd van € 40,- per m². Dit bedrag van € 40,- per m² is afgeleid uit berekeningen op basis van het rapport van de commissie Heijkoop. In dit rapport is aangegeven op welke wijze en in welke mate binnen het Greenportgebied aanvullende bollengrond kan worden gerealiseerd.

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

Omdat in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport een uitdrukkelijke uitzonderingspositie is aangegeven ten aanzien van de bollencompensatie in Bronsgeest is in de afgelopen periode met de GOM overleg gevoerd over de nadere invulling van de hoogte van de compensatie. Vanwege de bijzondere positie van Noordwijk is uiteindelijk een regeling opgesteld waarbij de bollencompensatie is bepaald op 50% van de hoogte van de in de ISG opgenomen norm van € 40,- per m². De resterende 50% van de kosten zal de GOM binnen haar Meerjarenprogramma moeten oplossen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn de opbrengst van de bouw van een deel van de in totaal 600 voor de GOM beschikbare Greenportwoningen te realiseren in Vinkeveld-Zuid (zoals in de brief van de GOM is aangegeven).

In het voorstel van de GOM, zoals vervat in de brief van 18 oktober 2011 is de gebruikelijke compensatieprijs van € 40,- per m², voor zover deze gronden thans in eigendom zijn van de gemeente Noordwijk, in ieder geval dus gemaximeerd op € 20,- per m². Grosso modo is dit in de planexploitatie van Bronsgeest een besparing van (200.000m² x € 20,-) € 4.000.000,- afgezet tegen het algemene uitgangspunt van € 40,= m² bollencompensatie. Dit onderhandelingsresultaat kan beschouwd worden als een afdoende waardering van de bijzondere positie van de gemeente Noordwijk ten aanzien van Bronsgeest (waaronder de historie van Bronsgeest met betrekking tot grondverwervingen, bovenregionale woningbouwtaakstelling en gemeentelijke ontwikkeling met een openbaar belang). In die zin is het resultaat vergelijkbaar met de recentelijk overeengekomen bollencompensatieregeling ten behoeve van de Keukenhof. Vanwege de bijzondere positie van de Keukenhof in het kader van het (bollen)toerisme voor de Greenport en voor heel Nederland, is door de GOM voor de uitbreiding van het parkeerterrein nabij de Keukenhof, waarbij 1e klas bollengrond verloren gaat, met de Keukenhof eveneens een afwijkende bollencompensatie overeen gekomen.

Met betrekking tot de passage in de brief van de GOM van 18 oktober 2011, gericht op de mogelijke alternatieven in het geval Bronsgeest niet wordt bebouwd, kan het volgende opgemerkt worden. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is het behoud van een minimum areaal van 2.625 ha. 1e klas bollengrond binnen het Greenportgebied centraal gesteld. Woningbouw in Bronsgeest betekent dat een substantieel aantal ha. 1e klas bollengrond met landschappelijke waarde zal verdwijnen en daarmee een compensatieverplichting zou betekenen van de gemeente Noordwijk aan de GOM. Hoewel theoretisch binnen het Greenportgebied voldoende compensatiemogelijkheden aanwezig zijn volgens het rapport van de commissie Heijkoop, betekent een compensatieverplichting van Bronsgeest voor de GOM een aanzienlijke praktische opgave. De ervaringen tot op heden wijzen uit dat het realiseren van compenserende bollengrond niet eenvoudig is. Daarnaast betekent het niet bebouwen van Bronsgeest dat 1e klas bollengrond wordt gehandhaafd. Om die redenen bestaat bij de GOM de bereidheid om constructief mee te denken met het bereiken van alternatieven, indien en voorzover in de toekomst alsnog zou worden besloten om Bronsgeest niet te bebouwen. Omdat thans de situatie is dat de woningbouw in Bronsgeest wordt getemporiseerd en er geen sprake is van het definitief niet bebouwen van Bronsgeest, is een verdergaande toezegging in de vorm van concrete afspraken met de GOM op dit moment dan ook niet opportuun.

In het kader van de garantstelling aan de GOM wordt de discussie over de woningbouw in Bronsgeest, en daarmee de bollencompensatie, naar een later moment verplaatst. Hiermee wordt tevens recht gedaan aan het coalitieakkoord 2010-2014 waarin is aangegeven dat de ontwikkeling van Bronsgeest wordt getemporiseerd. Daarnaast bestaat onder de voorwaarden in de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 nu wel concreet zicht op de hoogte van de bollencompensatie in Bronsgeest bij het bebouwen van Bronsgeest in de toekomst.

Ten aanzien van de historische kosten is in de brief van de GOM aangegeven dat deze in principe voor vergoeding in aanmerking kunnen komen conform de inmiddels door de GOM vastgestelde én toegepaste bollengrondproductiebijdrageregeling. De historische kosten kunnen worden ingebracht bij de onderhandelingen over de greenportwoningen in Vinkeveld-Zuid.

Kanttekeningen:

De brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 voorziet niet in een concrete regeling in het geval Bronsgeest gedeeltelijk of geheel niet wordt bebouwd. Wel een toezegging van de GOM om constructief mee te werken aan het verminderen -binnen de mogelijkheden van de GOM- van de nadelige financiële consequenties voor de gemeente.

De vergoeding van de historische kosten wordt door de GOM afgewikkeld volgens de inmiddels vastgestelde en toegepaste bollengrondproductiebijdrageregeling. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit automatisch betekent dat alle daadwerkelijk gemaakte historische kosten volledig worden vergoed. Met de GOM zijn inmiddels gesprekken gestart om tot concrete afspraken te komen.

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

De overeengekomen prijs per m² te compenseren bollengrond ad € 20,= is en wordt niet geïndexeerd en blijft op dat niveau gehandhaafd op basis van de te sluiten overeenkomst met de GOM. Ook een eventuele toekomstige prijsaanpassing in de ISG m.b.t. de bollengrondcompensatie, na de totstandkoming van de overeenkomst Bronsgeest, heeft geen invloed op de overeengekomen prijs.

Gevraagde beslissing:

V. In te stemmen met de intrekking van het aanvullende voorbehoud zoals genoemd onder beslispunt II en de gemeentegarantie zoals bedoeld onder beslispunt I, te verstrekken aan de GOM;

Argumenten:

Met de bollencompensatieregeling Bronsgeest in de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011, is afdoende invulling gegeven aan de opschortende voorwaarde in uw besluit van 26 januari 2011 inzake de garantstelling GOM. Gelet op het feit dat de financiële risico's van de gemeentegarantie beperkt zijn (zie uw besluit inzake garantstelling van 26 januari 2011) en er bovendien sprake is van "een slot op de deur" in die zin dat van gemeentegarantie slechts sprake kan zijn bij besluitvorming ingevolge een financieel sluitend Meerjarenprogramma (ter goedkeuring van de AvA en RvC), kan de opschortende voorwaarde in uw besluit van 26 januari 2011, gericht op het maken van afspraken met betrekking tot de bollencompensatie in Bronsgeest, worden ingetrokken.
Ten overvloede wordt opgemerkt dat met de intrekking van de genoemde opschortende voorwaarde niet wordt getornd aan de bijzondere positie van Noordwijk in het kader van de bollencompensatie in Bronsgeest. Immers, in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, als formeel zelfbindend planologisch kader voor én van de zes Greenportgemeenten én volgens de statuten ook voor de GOM, is uitdrukkelijk de bijzondere positie van Noordwijk in dat verband vastgelegd. De brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011, waarbij zal worden afgeweken van de uniforme regeling voor bollencompensatie van € 40,- per m² te onttrekken bollengrond, thans in eigendom van de gemeente Noordwijk, geeft hiervoor op dit moment voldoende bevestiging.

Kanttekeningen:

- Met de brief van de GOM d.d. 18 oktober 2011 wordt verder uitvoering gegeven aan de bijzondere positie van Noordwijk inzake de bollencompensatie Bronsgeest;
- Met de verstrekking van gemeentegarantie wordt de GOM in staat gesteld haar doelstelling tot herstructurering van de Greenport, uit te voeren.

Gevraagde beslissing:

VI. Kennis te nemen en te herbevestigen het in het coalitieakkoord 2010-2014 opgenomen uitgangspunt dat eerst met woningbouw in Offem-Zuid wordt begonnen en de voorbereiding op de bebouwing van Bronsgeest wordt getemporiseerd, maar niet eerder dan nadat de gevolgen daarvan in beeld zijn gebracht en bestaande afspraken, zoals bijvoorbeeld de bouwclaims, worden gerespecteerd;

VII. Kennis te nemen van het feit dat, als gevolg van de uitvoering van beslispunt VI, er gedurende een langere periode, jaarlijks, een substantiële rentebijschrijving op de boekwaarde plaatsvindt. Om deze reden wordt het college opgedragen om **1.** een onderzoek uit te voeren omtrent de rentetoerekening aan het grondbedrijf in het algemeen en aan Bronsgeest in het bijzonder, inclusief de gevolgen hiervan voor de begroting van de bestuursdienst en **2.** aanvullend scenario's uit te werken waarbij oplossingsrichtingen worden geschetst met een financieel-, volkshuisvestelijk- en ruimtelijk perspectief bij het temporiseren van een bouwontwikkeling in Bronsgeest.

Argumenten:

In het coalitieakkoord 2010-2014 is opgenomen dat eerst met woningbouw in Offem-Zuid wordt begonnen. Tegelijkertijd wordt ten aanzien van Bronsgeest opgemerkt dat de voorbereiding op de bebouwing van Bronsgeest wordt getemporiseerd, maar niet eerder dan nadat de gevolgen daarvan in beeld zijn gebracht en bestaande afspraken worden gerespecteerd.

De (interne) rentelasten zorgen voor een toenemende druk op een spoedige oplossing voor de oplopende boekwaarde van Bronsgeest. Immers, door het thans nog niet ontwikkelen van Bronsgeest, is er al sprake van een oplopende boekwaarde door jaarlijkse rentetoevoegingen. Dat effect wordt versterkt door het temporiseren van de ontwikkeling in Bronsgeest. In 2011 bedroeg deze rentetoename van de boekwaarde € 670.000,-. Deze rente neemt jaarlijks cumulatief toe (rente over rente).

Onderwerp: Garantstelling Greenport Ontwikkelingsmaatschappij in relatie tot de ontwikkeling van Bronsgeest

Op een aantal uitgangspunten is de ontwikkeling geactualiseerd conform het coalitieakkoord 2010 - 2014. In de huidige calculaties wordt daarom uitgegaan van 30% i.p.v. 40% sociale woningbouw. Daarnaast is de boekwaarde bijgewerkt tot 1 januari 2011 en zijn de afspraken met de GOM voor de afdracht van de compensatie voor de bollengrond verwerkt.

- Bij een ontwikkeling is de boekwaarde (1 januari 2011) ad € 13,4 mio onderdeel van het financiële eindresultaat.
- Het geactualiseerde ontwikkelpotentieel bedraagt ca. € 15 mio op eindwaarde per 31 december 2022.

Voorgesteld wordt om Bronsgeest te temporiseren (nog niet ontwikkelen) en de boekwaarde[1] te dekken met de opbrengsten van de te optimaliseren woningbouwontwikkeling op de locatie Offem-Zuid zoals al is opgenomen in het coalitieakkoord 2010-2014 door het aantal woningen te maximaliseren van 500 naar 750 en het percentage sociaal aan te passen naar 30%.

Naast grondopbrengsten onderzoekt het college mogelijkheden om de interne rentetoerekening binnen het grondbedrijf op een lager niveau te waarderen. Bij het onderzoek worden ook de gevolgen voor de begroting van de algemene dienst meegenomen.

De gemeente Noordwijk hanteert momenteel een interne rekenrente van 5% voor alle projecten voor zowel de positieve als de negatieve boekwaarde. Dit betekent dat in projecten met een historische boekwaarde, zoals Bronsgeest, jaarlijks een substantieel deel aan rente aan de boekwaarde wordt toegevoegd. Het naar beneden bijstellen van het rentepercentage heeft overigens wel gevolgen voor de begroting van de algemene dienst. Hierbinnen valt immers een post 'resultaat interne rekenrente'. Deze post bestaat uit het verschil tussen de interne rekenrente en de daadwerkelijke rente die wordt betaald voor het aantrekken van externe financiering. Het afwaarderen van deze post zal binnen de begroting van de algemene dienst opgevangen moeten worden danwel moet er binnen de projectbegrotingen een oplossing worden gezocht. Dat vraagt om een nadere bestuurlijke afweging.

Naast het aanpassen van de rente en het optimaliseren van Offem-Zuid kan het college alternatieve scenario's onderzoeken en uitwerken met het oog op het temporiseren van Bronsgeest. Hierbij moet onder andere rekening worden gehouden met de woningbouwopgave voor de gemeente Noordwijk en afstemming met de provincie. Immers, er zijn scenario's denkbaar waarbij op dit moment planologisch geen mogelijkheid is voor woningbouw (aanpassen provinciale bebouwingscontour). Overigens heeft de GOM toegezegd een inspanning te leveren ter ondersteuning van deze alternatieve scenario's. Dit betekent overigens wel een mogelijke aanpassing van de huidige beleidsdocumenten zoals de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030, de ISG en het Strategisch Uitwerkingsplan Nieuw Oost.

Kanttekeningen:

Ten aanzien van alle berekeningen geldt dat deze zijn gebaseerd op normgetallen en eenheidsprijzen omdat op dit moment geen stedenbouwkundige schetsen zijn opgesteld. Een ander uitgangspunt is toepassing van actief grondbeleid (waar mogelijk) zodat de gemeente optimaal profiteert van de ontwikkeling. Dit betekent verwerving van gronden tegen marktconforme prijzen en verkoop, al dan niet middels een bouwclaim, van bouwrijpe grond.

Ook geldt dat het niet verstandig is om verschillende ontwikkellocaties tegelijkertijd in exploitatie te brengen. De locale woningmarkt is en was niet berekend op een te groot aanbod van woningen tegelijkertijd. Realisatie moet bij voorkeur gefaseerd plaatsvinden hetgeen inhoudt dat de bijhorende opbrengsten gefaseerd worden ontvangen.

De bovenregionale afspraken met betrekking tot de woningbouwproductie en bijbehorende fasering worden bij de uitwerking van de scenario's betrokken.

Een belangrijk nadeel van het temporiseren van Bronsgeest is dat de gronden in Bronsgeest grotendeels in eigendom zijn van de gemeente en de boekwaarde op de gronden verder toeneemt. Een ontwikkeling van Bronsgeest op korte termijn past echter niet in de realiteit van de afspraken binnen het coalitieakkoord 2010-2014.

Een voordeel van het temporiseren en de focus op Offem-Zuid is echter dat wordt voldaan aan de afspraken gemaakt in het coalitieakkoord 2010-2014. Nadeel is dat temporiseren betekent dat het ontwikkelpotentieel

[1] Deze boekwaarde is exclusief de 180 bouwclaims.

van Bronsgeest, afhankelijk van de duur van de vertraging, sneller wordt opgesoupeerd. Ter illustratie: bij hantering van het huidige rentepercentage is er sprake van een break-evenpoint in de ontwikkeling Bronsgeest bij uitgifte in de periode 2022-2027. Door het rentepercentage naar beneden aan te passen stijgt de boekwaarde minder snel zodat de druk van een (te) hoge boekwaarde minder snel actueel is en het break-evenpoint later wordt bereikt.

De gemeente heeft in de vaststellingsovereenkomst d.d. 2 september 2008 afgesproken met Bouwfonds dat 180 bouwclaims worden verstrekt in Bronsgeest. Deze dienen bij voorkeur binnen 10 jaar, maar uiterlijk binnen 15 jaar na ondertekening van deze overeenkomst te zijn verstrekt. Indien wordt besloten Bronsgeest te temporiseren tot 2023 of definitief af te zien van Bronsgeest als ontwikkellocatie dan moeten de bouwclaims of voor 2023 elders worden verstrekt of verplicht worden afgekocht á € 20.000,= per claim exclusief index, hetgeen betekent een afkoopbedrag van € 3,6 mio prijspeil 1 januari 2007.

Gevraagde beslissing:

VIII. Kennis te nemen van een financieel risico ter grootte van maximaal € 2,12 mio als gevolg van nog niet gehonoreerde afspraken ten behoeve van de bollencompensatie Middengebied.

Argumenten:

In het kader van de ontwikkeling van het Middengebied is destijds een gelijknamige Structuurvisie vastgesteld welke nadien is verankerd in de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 (RSN) alsook in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG). In de visies wordt uitgegaan van de transformatie van het gedeelte Middengebied van ruim 10 ha., begrensd door de Nieuwe Zeeweg, het gebied van Bloemenzee, het Dompad en het An van Gilsehof, in een gedeelte Landschapspark en een gedeelte tot 1e klas op te waarderen bollengrond. De kosten daarvan zijn opgenomen in de grondexploitatie Centraal Park 1e fase (onderdeel programma Middengebied).
Omdat er sprake was van enerzijds het verloren gaan van bollengrond (landschapspark) maar anderzijds een gebied van 1e klas bollengrond wordt toegevoegd aan het bollenareaal, is dit projectvoorstel voorgelegd aan de toenmalige Stuurgroep Pact van Teylingen. De genoemde Stuurgroep, waarin op bestuurlijk niveau werd deelgenomen door de gemeenten van de Bollenstreek maar ook door de provincie Zuid-Holland, heeft in februari 2006 ingestemd met dit project middels een keurmerk, gelet op de positieve effecten voor het bollencomplex en de positieve gevolgen voor het landschap en het toerisme. Aangezien de doelstelling van het keurmerk is gericht op het vervolgens implementeren in aanvullend planologisch beleid, mag er van worden uitgegaan dat het project zowel door gemeente als provincie bij nieuw planologisch beleid in positieve zin zal worden benaderd. Zo is het project in ruimtelijke zin dan ook geborgd in de RSN alsook in de ISG.
Bij de opstelling van de provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte in 2010 is het project echter niet meegenomen omdat, citaat: "de omzetting van bollengrond verwerkt moet zijn in het meerjarenprogramma van de GOM ten behoeve van de bollencompensatie".
Nader overleg met de GOM wees echter uit dat bij de bollencompensatie geen rekening kan worden gehouden met alle bestaande afspraken uit de Stuurgroep Pact van Teylingen (waaronder die met betrekking tot het Middengebied), omdat hiervoor in de ISG geen uitdrukkelijke afspraak is gemaakt.
Een beleidsmatige aanpassing danwel afwijking van de ISG is een bevoegdheid van de Greenportgemeenten en nadrukkelijk niet van de GOM dat 'slechts' een private uitvoeringsorganisatie is, gericht op het uitvoeren van herstructureringsprojecten binnen de Greenport.

Dit gaf aanleiding om bij de thans aanhangige jaarlijkse herziening van de provinciale Structuurvisie/Verordening Ruimte wederom een zienswijze in te dienen, gericht op het alsnog inpassen van de gemaakte Stuurgroepafspraak ten aanzien van het Middengebied. In de inmiddels door GS daartoe vastgestelde Nota Actualisering 2011 is weliswaar de functiewijziging van (deels) het Middengebied als stedelijk groen (landschapspark) gehonoreerd maar ten aanzien van de bollencompensatie wordt nog steeds aangegeven dat, citaat: "niet is aangetoond dat voor deze ontwikkeling een uitzonderingspositie zou gelden ten opzichte van andere ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van bollencompensatie".

Bij ongewijzigd beleid betekent dat voor ca. 5,3 ha bollengrond in het Middengebied, waarop het Landschapspark is gepland, sowieso een compensatiebijdrage van € 40,- per m² aan de GOM moet worden afgedragen, oftewel ca. € 2,12 mio. In de grondexploitatie Centraal Park 1e fase van het Middengebied is overigens een maximale bijdrage van € 1,3 mio meegenomen ten behoeve van de omzetting van de 5,14 ha 1e klas bollengrond.
Onlangs lag de ontwerp-herziening van de provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte ter visie. Om die reden wordt momenteel bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland om alsnog te bewerkstelligen dat de genoemde beleidsdocumenten worden aangepast op de afspraken, zoals destijds gemaakt in de Stuurgroep Pact van Teylingen. Op dit moment bestaat hierover nog geen definitief

uitsluitsel. Overigens is ter waarborging van rechten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
Aanvullend wordt nog opgemerkt dat, naast de provincie, ook de greenportgemeenten akkoord moeten gaan met de uitzondering op de algemene regel t.a.v. de bollencompensatie. Inmiddels wordt om die reden op bestuurlijk niveau overleg gevoerd met de overige greenportgemeenten.

Bij ongewijzigd provinciaal- en greenportbeleid, dat wil zeggen volledige compensatie ad € 40,- m^2 bollengrond, komt de realisatie van het Landschapspark en de omzetting van de genoemde 5,14 ha binnen het project Centraal Park 1e fase, in aanmerking voor een nadere afweging. Dit vanwege de financiële consequenties voor de grondexploitatie.

Kanttekeningen:

- Een belangrijk risico is de bollencompensatieverplichting. Indien het provinciaal beleid in de ontwerp-herziening van de Structuurvisie en Verordening Ruimte ongewijzigd wordt vastgesteld respectievelijk het Greenport beleid in de ISG wordt gehandhaafd, ontstaat er een bollencompensatieverplichting ter grootte van maximaal € 2,12 mio in verband met de aanleg van het Landschapspark in het Middengebied. Dit betreft een niet voorziene betalingsverplichting die ten laste komt van het resultaat grondexploitatie Centraal Park 1e fase.

Meegezonden stukken:
Geen

Ter inzage gelegde stukken:
- 2008.12.18 Raadsbesluit SOK;
- 2009.09.02 Strategisch Uitwerkingsplan Nieuw Oost (**VERTROUWELIJK**);
- 2011.01.26 Raadsbesluit tot verstrekking gemeentegarantie;
- 2011.03.23 Brief van de GOM met verzoek om aanpassing raadsbesluit van 26 januari 2011;
- 2011.04.05 Brief gemeente Hillegom met verzoek om onvoorwaardelijke garantstelling;
- 2011.10.14 brief Gom "Bollengrondcompensatie Keukenhof";
- 2011.10.18 brief Gom inzake 'Bollengrondcompensatie Bronsgeest';
- 2011.10.31 zienswijze ihkv provinciale Structuurvisie Verordening Ruimte

Financiële consequenties: Nee

Opmerkingen bij de financiële consequenties:
Geen directe nadelige consequenties gelet op nadere besluitvorming zoals verzocht in de onderzoeksvragen. Besluitvorming met daadwerkelijke onomkeerbare financiële gevolgen is op dit moment dan ook nog niet aan de orde.

Met de brief van de GOM dd 18 oktober 2011 wordt voldaan aan de voorwaarden zoals door de Gemeenteraad geformuleerd in het besluit van 26 januari 2011. De garantstelling ad € 7.000.000,- kan worden verstrekt.

Extern overleg:
GOM

Advies commissie:
Naar aanleiding van de besloten commissiebehandeling is het voorstel gewijzigd. Het voorstel wordt als bespreekstuk geagendeerd op de openbare raadsagenda van 30 november 2011

Behandelend ambtenaar:
M. de Lange
D. van Leeuwen
W.J. Crama

Afdeling:
Ruimte