



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	176
<i>Datum:</i>	8 maart 2010
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Ontwikkeling Deltaplein/Rabobank
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder H. Tjalma-den Oudsten
<i>Programma:</i>	Ruimte en bouwen Hoofdoel Duurzame economische ontwikkeling
<i>Begrotingswijziging:</i>	Ja
<i>Bijlagen:</i>	Nee
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Voor de afronding van de initiatiefase en om de definitiefase verder te doorlopen een krediet van € 350.000,- beschikbaar te stellen.2. Een voorziening van € 440.000,- te vormen vanuit de (bestemmings-)reserve Centrum, zodra deze conform besluitvorming MPG 2009 op peil is gebracht



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Voor het gebied Deltaplein/Rabobank heeft uw raad op 5 maart 2009 besloten een bestemmingsplan in voorbereiding te nemen. Op 5 november 2009 besloot u voor de herontwikkeling van deze locatie een bijdrage van maximaal € 2,7 mln beschikbaar te stellen. U stelde hieraan onder meer de voorwaarde dat de ontwikkelaar –het bouwbedrijf Niersman te Voorschoten– uitvoering geeft aan het plan dat op 29 oktober 2009 aan uw raad is gepresenteerd. Ook werden de voorwaarden gesteld dat de bijdrage niet in strijd is met de Europese regelgeving inzake staatssteun en dat de gemeente vrij is van overige risico's.

Ter uitwerking van de door u gestelde voorwaarden wordt een haalbaarheidsonderzoek in z'n volle breedte uitgevoerd. Dit onderzoek vindt plaats in goed overleg met de ontwikkelaar. In een aparte brief bent u over de tot nu toe behaalde resultaten geïnformeerd.

Voor al de gemaakte en nog te maken kosten die het gevolg zijn van de intern en extern te verrichten werkzaamheden, dient een aanvullend krediet beschikbaar gesteld te worden. Met het onderhavige voorstel wordt hierom verzocht en wordt eveneens verzocht om de vorming van een voorziening.

Beoogd effect

Uitwerking en uitvoering geven aan het raadsbesluit van 5 november 2009.

Argumenten

1. Om de initiatieffase af te ronden en de definitiefase verder te doorlopen moeten kosten worden gemaakt.

De werkzaamheden en onderzoeken die voortvloeien uit de raadsbeslissing van 5 november 2009 richten zich onder andere op de uitwerking van het schetsontwerp. De hiermee verbonden financiële, juridische en fiscale consequenties en de te volgen werkprocessen zijn bepalend voor de beoordeling van de financiële haalbaarheid, staatssteun en aanbesteding.

Een nadere beschrijving van de werkzaamheden is opgenomen in de 'bijlage'.

2. Voorzien verlies dient financieel te worden gedekt

Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel dient er op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor een verwacht verlies van € 440.000 een voorziening te worden gevormd. Deze voorziening wordt gevormd vanuit de (bestemmings-)reserve Centrum.

3. De (bestemmings)reserve Centrum dient gevuld te worden

Bij het vaststellen van het MPG 2009–2012 heeft de gemeenteraad besloten het stelsel van reserves en voorzieningen van de grondbedrijfsfunctie conform voorstel te implementeren. Bovendien heeft de raad besloten om € 2,1 miljoen uit de vereveningsreserve grondexploitaties in een nieuwe (bestemmings-)reserve Centrum te storten. Voorwaarde hierbij was het afsluiten van de grondexploitatie Starrenburg II. Daarbij zou naar verwachting circa € 3,65 miljoen vrijvallen aan de vereveningsreserve grondexploitaties, waarmee de gepresenteerde mutaties kunnen worden doorgevoerd. Voor de afsluiting van de grondexploitatie Starrenburg II wordt een voorstel op zeer korte termijn aan de raad voorgelegd.



Advies nota aan de Raad

Financiën

In de 'bijlage' zijn de gemeentelijke voorbereidingskosten weergegeven. Het gaat samenvattend om de volgende bedragen:

- Kosten gemaakt tot maart 2009 *)	€ 140.000,-
- Kosten gemaakt in de periode maart 2009 tot/met december 2009	€ 150.000,-
- Raming van de kosten voor de periode januari 2010 tot/met juni 2010	<u>€ 150.000,-</u>
- Totale kosten tot einde van de huidige projectfase	€ 440.000,-

*) Voor een beschrijving van de verrichte werkzaamheden zie bijlage 1

Conform de afspraken met de raad worden de kosten niet gedekt vanuit het project. Omdat verwacht wordt dat het project verliesgevend zal zijn, dient overeenkomstig het BBV een voorziening te worden ingesteld. Deze voorziening zal worden gevoed uit de (bestemmings-)reserve Centrum.

Kantekening

1. Het project Deltaplein/Rabobank kent door het grillige planvormingsproces op dit moment geen eenduidige projectfase.

Deels is er sprake van initiatief, gezien de aard van het onderzoek. Voor een ander deel kan men spreken van de definitiefase. Het dilemma van projectfase wordt nu pragmatisch opgelost door de laatste stappen van de initiatieffase af te ronden en tegelijkertijd de definitiefase verder te doorlopen. Dit heeft tot gevolg dat tijdverlies wordt voorkomen. Op basis van de uitkomsten van de genoemde werkzaamheden en onderzoeken zal naar verwachting rond de zomer 2010 met een fasedocument uw raad worden geadviseerd:

- om de definitiefase af te sluiten
- om wel of niet de ontwerpfase te starten
- om voor de ontwerpfase een nieuw voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Hierna kunnen de strakke kaders van de standaard aan te houden projectfasen weer worden gerespecteerd.

2. Tot op heden is het niet gekomen tot afsluiting van Starrenburg II.

Op dit moment kan het positieve exploitatieresultaat, zoals gepresenteerd in het MPG 2009-2012 feitelijk nog niet toegevoegd zijn aan de grondbedrijfsfunctie en is dus de reserve Centrumplannen feitelijk ook nog niet op het gewenste peil gebracht. De verwachting is dat Starrenburg II op korte termijn tot afsluiting zal komen. Het voorstel daartoe zal nog voor de zomer aan uw raad worden voorgelegd. Hierdoor komen de middelen beschikbaar om de nodige reserves en voorzieningen te vormen, conform eerder genoemd besluit van uw raad. Daarmee ontstaat ook de financiële ruimte om de voorziening Rabo/Deltaplein te vormen.



Advies nota aan de Raad

3. Raadsbrief en plan van aanpak van januari 2010.

Zowel het plan van aanpak als de in de inleiding genoemde brief waarmee uw raad over de stand van zaken is geïnformeerd, zijn in januari in het college van burgemeester en wethouders aan de orde geweest. Normaliter zou het onderhavige voorstel over het benodigde voorbereidingskrediet gelijktijdig hiermee zijn voorgelegd. Door de zoektocht naar de dekkingsmogelijkheid van het krediet was dit nu helaas niet mogelijk.

Communicatie

N.v.t.

Planning

Uw raad heeft al aangegeven het project facilitair te willen aanpakken. Dat houdt dus in dat de gemeente geen leidende rol op zich neemt maar dat de gemeente het project binnen de gestelde kaders mogelijk maakt. Gevolg hiervan is dat de gemeente slechts beperkte invloed heeft op de planning. Op dit moment werkt Niersman in samenwerking met de gemeente aan de totale planning voor het project. In het fasedocument voor afsluiting van de definitiefase en de start van de ontwerpfase wordt deze planning voorgelegd.

Voor de behandeling van dit fasedocument en de besluitvorming over het afronden van de definitiefase en het opstarten van de ontwerpfase van het project, wordt gericht op de raadsvergadering van 1 juli. Zoals aangegeven zijn we voor het halen van deze planning afhankelijk van Niersman.

Er is dan sprake van een zogenaamd 'go-no go' moment waarbij uw raad kan besluiten al dan niet door te gaan met het project. Er zal dan een definitief functioneel programma, stedenbouwkundig programma van eisen en een uitwerking van het projectplan worden voorgelegd. Daarin wordt onder andere aandacht besteed aan:

- De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek inclusief de juridische, financiële en fiscale consequenties
- De grondexploitatie
- Beeldkwaliteit
- Voortgang afstemming Traverse
- De planning voor de ontwerpfase en een doorkijk naar het totale project



Advies nota aan de Raad

Bijlage

1. Werkzaamheden en onderzoeken

Vanaf medio 2006 is het stedenbouwkundig bureau Soeters bij het plan betrokken. In de fase voorafgaand aan de genomen raadsbeslissing van 5 november 2009 zijn door dit stedenbouwkundig bureau verschillende ontwerpvarianten ontwikkeld. Telkenmale weer toonden de varianten financiële tekorten. Hierom zijn in deze fase met diverse private partijen contacten gelegd en gesprekken gevoerd die zich richtten op een eventuele participatie om zodoende oplossingen te creëren voor het plantekort. De studies hebben uiteindelijk de informatie opgeleverd waarop Niersman nu zijn ontwerp op heeft afgestemd.

Uit financiële becijfering van dit ontwerp door de ontwikkelende partij bleek het plan alleen haalbaar als het plan financieel wordt ondersteund. Essentieel voor de werkzaamheden die thans plaatsvinden, is onder andere de objectieve vaststelling van de inbrengwaarde van de percelen (dus niet de kostende prijs) en de marktgeïntereerde afnameprijzen van de voorzieningen (dus niet de door de ontwikkelaar afgesproken afzetprijzen). Immers, pas als de objectieve financiële consequenties van het plan inzichtelijk zijn, kan worden vastgesteld of met een gemeentelijke bijdrage wel degelijk het plan wordt ondersteund en niet de ondernemer of afnemer worden bevoordeeld. Op basis hiervan kan namelijk beoordeeld worden of de bijdrage als geoorloofde staatsteun kan worden gekwalificeerd.

Zonder afbreuk te doen aan de intentie om het Deltaplein 'om niet' in te brengen –aangenomen wordt dat dit direct beschouwd wordt als ongeoorloofde staatsteun– wordt onderzocht op welke wijze de grond kan worden ingebracht zonder in strijd te handelen met de Europese regelgeving.

Ook aan het werkproces voor de verwezenlijking van het plan wordt grote aandacht besteed. Dit is van evident belang omdat afhankelijk van de te volgen route geldelijke steun gerechtvaardigd kan worden en belastingdruk kan worden voorkomen. Anderzins kan strijdigheid met overige regelgeving ontstaan. Hiermee belanden we bij het onderzoek naar de werkingssfeer van het aanbestedingsrecht. Omdat voor de uitvoering van het plan gemeentegrond nodig is, alsmede als gevolg van de publiek toegankelijkheid van de in het plan opgenomen parkeervoorziening bestaat de kans dat het werk of delen van het werk aanbestedingsplichtig zijn. Dit raakt direct het belang van de ontwikkelaar. Hierom is een gezamenlijk aanbestedingsspecialist ingeschakeld die op basis van door de betrokken partijen aangeleverde informatie onderzoekt hoe partijen moeten handelen in relatie tot het aanbestedingsrecht.

Eveneens wordt de planontwikkeling ter hand genomen. Enerzijds wordt met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de commissie Welstand besproken op welke wijze het plan gedetailleerd vorm kan krijgen. Anderzijds heeft de gemeente in onderzoek op welke wijze de ondergrondse parkeervoorziening het best kan worden ontsloten en aangesloten op de bestaande infrastructuur en welke aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn. Vanwege de grote verkeersbelasting van de naastgelegen hoofdinfrastructuur heeft de realisatie van een parkeergarage ter plaatse grote consequenties. Voorlopig wordt geconcludeerd dat in hoofdlijnen een aanvaardbare situatie haalbaar is. Als alle consequenties inzichtelijk zijn, kan een schetsontwerp volgen en kan het ontwerp financieel inzichtelijk worden gemaakt. Op basis van een kostentoedeling (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit) van deze infrastructurele werken, zowel boven- als ondergronds, zal blijken welk



Advies nota aan de Raad

deel rechtmatig ten laste van het plan kan worden gebracht en welk deel aanvullend ten laste van de gemeente blijft.

Alle genoemde werkzaamheden volgen op de probleembeschrijvingen en conclusies zoals weergegeven in het rapport van Arcadis van 6 januari 2010. Eerst zullen de in dit rapport beschreven belemmeringen, knelpunten en aandachtspunten op projectniveau specifiek worden gemaakt om vervolgens te onderzoeken of en zo ja, op welke wijze de belemmeringen kunnen worden weggenomen.

2. Specificatie kosten en kredieten

De genoemde kosten en kredieten zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal Uren	Kosten €	Kosten €	Krediet €
1.) Werkelijk gemaakte kosten:				
a.) Tot maart '09			140.000	
b.) Periode maart–december '09			150.000	
2.) Ramingen van kosten periode januari–juni '10:				
.planeconomie		5.000		
.taxatie inbrengwaarden		15.000		
.projectleiding	600	51.000		
.projectassistent	500	24.750		
.juridische discipline	200	22.000		
.onderzoek staatssteun en aanbesteding		5.000		
.verkeersonderzoek	40	3.400		
.civiel techniek	40	3.400		
.planning	40	3.400		
.stedenbouw	40	3.400		
.onvoorzien 10%		<u>13.650</u>		
			150.000	
3.) Kredieten:				
a.) in 2005 beschikbaar gesteld				90.000
b.) Aanvullend benodigd				350.000
				<u>440.000</u>
Totaal generaal			<u>440.000</u>	<u>440.000</u>



gemeente VOORSCHOTEN

Advies nota aan de Raad

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



besluit

Nummer: 176

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2010;

besluit:

1. Voor de afronding van de initiatiefase en om de definitiefase verder te doorlopen een krediet van € 350.000,- beschikbaar te stellen.
2. Een voorziening van € 440.000,- te vormen vanuit de (bestemmings-)reserve Centrum, zodra deze conform besluitvorming MPG 2009 op peil is gebracht

Tot vaststelling van de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging van de begroting van Algemene Dienst voor het dienstjaar 2010.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2010.

de griffier,

de voorzitter,