



Eindrapport

Financiering Offensief van Teylingen

1 juni 2005



Inhoud

1	Samenvatting & Conclusies.....	3
2	Inleiding	10
3	Het vullen van de pot en het verdelen van de pot.....	12
4	Mogelijke financieringsbronnen	13
5	De toepasbaarheid van de financiële instrumenten	31
6	Belangenkaart modules in financieel opzicht	32
7	Financiële haalbaarheid afzonderlijke modules	33
8	Bedrijfsverplaatsingen	38
9	Het verdelen van de beschikbare middelen	43
10	Belangrijke bestuurlijke afwegingen	47
11	Conclusies en Aanbevelingen	52

Bijlagen:

- 1) Participanten in het onderzoek (projectleiders/projectbetrokkenen, begeleidingscommissie)
- 2) Financiële instrumenten ten behoeve van een efficiënte verdeling van middelen
- 3) Financieel overzicht per module

1 Samenvatting & Conclusies

Het Offensief van Teylingen richt zich op de vitaliteit van het bollencomplex en de ruimtelijke kwaliteit van de Bollenstreek als geheel. Daartoe zijn een zestal modules vastgesteld. NIBConsult is gevraagd te adviseren inzake de financiering van het Offensief van Teylingen.

Het genereren van financiële middelen

Op dit moment zijn er zes modules in voorbereiding in het kader van het Offensief van Teylingen. Het uitgangspunt is dat elke module 'de eigen broek ophoudt'. Dat betekent dat een module in principe kostendekkend moet zijn. De financiële stand van zaken van de meeste modules zorgt op z'n minst voor een vertraging van de realisatie van de verschillende modules en bemoeilijkt de totstandkoming van nieuwe modules. Er is behoefte aan een bovenmodulaire financieringsbron danwel additionele financieringsbronnen die op modulair niveau inzetbaar zijn. In deze rapportage is een onderscheid gemaakt in instrumenten om financiële middelen ten behoeve van het Offensief van Teylingen te mobiliseren en methoden om beschikbare middelen te verdelen over de modules.

Er zijn in totaal 9 verschillende financieringsconstructies geanalyseerd om additionele financiële middelen te genereren voor de modules. Subsidies zijn daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat subsidies als aanvullend zijn te beschouwen op de in dit rapport te analyseren nieuwe aanvullende financieringsconstructies. De verschillende bronnen voor het vullen van de "pot van Teylingen" zijn beoordeeld op inzetbaarheid, risico's wat betreft draagvlak en risico's wat betreft de haalbaarheid van de opbrengst.

Samenvatting beoordeling financiële instrumenten	Inzetbaarheid	Risico's tav draagvlak	Opbrengst-potentie	Overall
Bijdrage bewoners; eenmalig danwel via opslag op gemeentelijke heffingen	++	-	+	+
Bijdrage gemeente; vanuit de algemene middelen van een gemeente	++	-	+	+
Bijdrage toeristen; via een opslag op de toeristenbelasting of introductie daarvan	+	--	-	-
Bijdrage bedrijven; eenmalig danwel via opslag op gemeentelijke heffingen	--	--	-	--
Fonds grondkosten woningbouw; afdracht per nieuw gebouwd huis (bijv % v.o.n. prijs)	0	0	++	+
Bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven; fonds gevuld met geld van bedrijven die planologisch klem zitten en toch uitbreidingsruimte krijgen	0	0	--	-
Rood voor groen; diversiteit aan varianten waarbij een waardestijging van grond wordt gerealiseerd mbv wijziging bestemming	0	0	++	+
Groene obligaties; beleggers kopen groene obligaties en nemen genoegen met een laag rendement	+	+	-	0
Stichting 'Vrienden'; donateurs storten een bijdrage	+	0	--	0

Inzetbaarheid betreft een oordeel over de mogelijkheid het instrument op korte termijn daadwerkelijk te kunnen inzetten. Met name belemmeringen op het gebied van wet- en regelgeving en afdwingbaarheid van de gevraagde bijdragen spelen hierbij een rol. *Risico's ten aanzien van het draagvlak* betreft een oordeel ten aanzien van de mate waarin er draagvlak zal zijn voor de inzet van het instrument. Het gaat primair om draagvlak bij groepen die er in het parlementair proces toe doen. *De opbrengstpotentie* betreft een oordeel over de kans dat het target bedrag daadwerkelijk met behulp van het instrument gerealiseerd kan worden. Uiteindelijk is een overall waardering per bron gegeven.

Het overall beeld laat zien dat een gemeentelijke bijdrage (bijdrage bewoners & bijdrage gemeente), een fonds grondkosten woningbouw en rood voor groen de meest kansrijke manieren zijn om geld te genereren voor het Offensief van Teylingen. Bij de gemeentelijke bijdrage ligt de nadruk dan in sterke mate op het genereren van additionele gelden via de huidige bewoners. Bij de andere twee instrumenten (fonds grondkosten woningbouw en 'rood voor groen' varianten) zijn alternatieven, waarbij juist nieuwe bewoners resp. gebruikers van grond geld genereren voor het Offensief. Grootste uitdaging bij de inzet van deze instrumenten is de inzetbaarheid. Er zijn namelijk diverse planologische obstakels die een snelle implementatie van deze financieringsconstructies belemmeren. De groene obligaties, de bijdrage uit uitbreiding handelsbedrijven en donaties van een stichting 'Vrienden van...' zijn vooral interessante instrumenten als aanvulling op andere instrumenten. De te verwachten financiële bijdrage hiervan is echter relatief bescheiden.

Het genereren van middelen vanuit één bron lijkt een ambitieuze opgave. Een mix van een aantal financieringsbronnen is een mogelijkheid die meer realistisch is. Hierbij zijn verschillende combinaties mogelijk. Een combinatie van een instrument gericht op de huidige bewoners, nieuwe gebruikers van gronden en groene obligaties is bijvoorbeeld goed denkbaar. De vorming van een fonds voor het Offensief kan ingepast worden in een meer omvattende regionale investeringsstrategie, waarbij ook fondsen ten behoeve van andere beleidsprioriteiten zoals mobiliteit (mobiliteitsfonds) gevuld kunnen worden.

Toepasbaarheid op modulair danwel bovenmodulair niveau

Voor alle met een + of een 0 gewaardeerde instrumenten is aangegeven of ze vooral goed inzetbaar zijn op modulair of op bovenmodulair niveau.

	Modulair niveau	Bovenmodulair niveau
Bijdrage bewoners	✓	✓
Bijdrage gemeente	✓	✓
Fonds grondkosten woningbouw		✓
Rood voor groen	✓	✓
Groene obligaties		✓
Stichting 'Vrienden van ... de Bollenstreek'	✓	

De instrumenten die via de gemeentelijke begroting worden geïnd (bijdrage bewoners en bijdrage gemeente zijn zowel op modulair als op bovenmodulair niveau goed uitvoerbaar. Hetzelfde geldt voor rood voor groen varianten. Het fonds grondkosten woningbouw en de groene obligaties vergen een bepaalde schaalgrootte en organisatiegraad dat het voor de hand ligt deze instrumenten primair op bovenmodulair niveau in te zetten. De bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven en een stichting 'Vrienden van....' zijn vooral op modulair niveau kansrijk omdat de projectdoelen dan direct te koppelen zijn aan de te genereren bijdrage.

De financiële stand van zaken m.b.t. de modules

In het kader van het Offensief van Teylingen zijn er op dit moment zes modules geformuleerd. Geconcludeerd kan worden dat het in vrijwel alle modules gaat om gemeenten en private grondeigenaren die een oplossing moeten vinden voor de financiële obstakels, om de verschillende modules tot een succes te maken. Vrijwel alle modules kampen met omvangrijke negatieve exploitatiesaldi en/of omvangrijke financiële risico's. Zonder aanvullende bijdrage dankzij de inzet van nieuwe instrumenten of dankzij de beschikbaarheid van subsidies dreigen de meeste modules te vertragen. Een alternatief is het aanpassen van de per module geformuleerde ambities.

De begrotingen van de modules zijn door NIBConsult geanalyseerd aan de hand van een standaardformat. Hierdoor zijn de begrotingen goed met elkaar te vergelijken en is te zien wat de gehanteerde prijzen zijn en welke posten ontbreken en of er eventueel overbodige posten gebruikt zijn. Er zijn opvallende verschillen te constateren in de gehanteerde prijzen en niet altijd komen een aantal voor de hand liggende kostenposten voor in de begrotingen. Eventueel ontbrekende of opvallend laag gewaardeerde posten zijn in deze analyse verwerkt als risico.

Het overall beeld (per 31-03-2005) van de zes modules is samengevat in onderstaande tabel.

Module	Kosten	Opbrengsten	Saldo	Risico's	Opmerkingen
Vinkeveldpolder	4,4 mln.	1,6 mln.	- 2,8 mln.	-	
Pastoorlaan	8,5 mln.	8,6 mln.	+ 0,1 mln.	---	Forse risico's tav verwervingskosten
Trappenberg	22,7 mln.	14,2 mln.	- 8,5 mln.	---	Forse risico's tav verwerving grond en opstellen en uitgiftetempo grond
Ruïne van Teylingen	pm.	pm.	0 tot -5,0 mln.	---	Forse risico's m.b.t. grond in- en verkoop
Delfweg	pm.	pm.	pm.	-	
Keukenhof	Nvt	Nvt	Nvt	0	Saldo afhankelijk van private onderhandelingen

Pm Ruïne van Teylingen → in afwachting van nader onderzoek

De hier gepresenteerde bedragen vormen de meest waarschijnlijke waarden op basis van de in dit stadium voor sommige modules nog zeer ruwe inzichten. Het overzicht is gebaseerd op het door de projectleiders van de modules aangeleverde materiaal. Aan te bevelen is om bij de bovenstaande cijfers rekening te houden met een onzekerheidsmarge van +/- 10% voor Vinkeveldpolder, Trappenberg, Delfweg en Pastoorlaan en van +/- 25% voor de Ruïne van Teylingen.

Bedrijfsverplaatsingen

Ten aanzien van bedrijfsverplaatsingen van niet gewenste bedrijvigheid spelen verschillende aspecten een rol. Doorgaans zal een verplaatsingsvergoeding overeen gekomen moeten worden bestaande uit vermogensschade, investeringsschade en eenmalige schade resp. eenmalige kosten.

Er zijn in feite drie soorten bedrijfsverplaatsingen met elk andere financiële consequenties.

- (1) Een bedrijf zit in de weg bij de uitvoering van een module. In dat geval is een vergoeding van de verplaatsingskosten niet te vermijden en deze kosten komen ten laste van de module.
- (2) Een bedrijf zit in de weg bij een mogelijk nieuwe module. Ook in dat geval is het waarschijnlijk dat de verplaatsingskosten ten laste van de module komen, maar er is nog tijd om terugvalopties of alternatieven te ontwikkelen.
- (3) Een bedrijf heeft groeiambities maar mag niet uitbreiden. In het geval van een bedrijf met groeiambities is er in feite sprake van 'slikken' (een vrijwillige bedrijfsverplaatsing, eventueel mede mogelijk gemaakt met behulp van enkele additionele voordeeltjes) of 'stikken'. In dat geval is een fonds uitbreiding (handels)bedrijven en/of bouwkwavel op maat mogelijk een alternatief.

Een bedrijfsverplaatsing heeft grote financiële consequenties. Zeker indien er sprake is van gezonde bedrijven en een moeizame onderhandelingspositie zal een bedrijfsverplaatsing op initiatief van publieke partijen kostbaar zijn. Er zal een verplaatsingsvergoeding overeen gekomen moeten worden die recht doet aan de vermogensschade, investeringsschade en eenmalige schade. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat onderzocht wordt of bedrijfscontinuïteit in het geding is en het bedrijf in kwestie de verplaatsingsvergoeding waard is. In principe is de verplaatsingsvergoeding niet strijdig met het EU-verdrag en dus juridisch houdbaar mits de methodiek om te komen tot een verplaatsingsvergoeding op een juiste manier wordt gehanteerd.

Het verdelen van de beschikbare middelen

De analyse van de financiële haalbaarheid van de verschillende modules toont aan dat er additionele middelen nodig zijn om de modules in de huidige opzet te kunnen uitvoeren. In de modules waarin er sprake is van bedrijfsverplaatsingen zijn er tevens nog forse additionele financiële risico's. De beschikbaarheid van financiële middelen op bovenmodulair niveau maakt het tegelijkertijd noodzakelijk dat er eenduidige en transparante criteria zijn op basis waarvan deze middelen beschikbaar worden gesteld aan de verschillende modules.

Ongeacht de te kiezen criteria is het belangrijk dat er sprake blijft van:

- Een voldoende prikkel om binnen een module te zoeken naar volledige kostendekking;
- Een deel van het tekort dat door de initiatiefnemer zelf wordt betaald;
- Waar mogelijk toepassing van het profijtbeginsel;
- Een simpel en eenvoudig uitvoerbare verdelingsmethodiek.

Er is een aantal belangrijke criteria die gehanteerd kunnen worden bij de allocatie van financiële middelen op bovenmodulair niveau:

- De module moet aantoonbaar bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief;
- De module dient efficiënt te zijn opgezet;
- De module dient geen grote financiële risico's te kennen in de operationele fase.

Het grote voordeel van het hanteren van criteria is dat de beste en meest kosteneffectieve modules geselecteerd kunnen worden voor aanvullende steun zodat een optimaal beleidsrendement behaald kan worden op basis van de beschikbare bovenmodulaire middelen. Een nadeel is dat het mogelijk is dat sommige van een Keurmerk voorziene modules mogelijk niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de bovenmodulaire middelen.

De beschikbaarheid van bovenmodulaire financiële middelen geeft een impuls aan het formuleren van nieuwe modules. Indien het beleidsrendement (versterking vitaliteit bollensector en versterking kwaliteit landschap) en kostenefficiëntie belangrijke criteria zouden zijn kan dat betekenen dat er nieuwe modules worden ingediend die zich richten op versterking van het landschap tegen relatief lage kosten. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- Modules waarbij de vitaliteit van de bollensector versterkt wordt door de oprichting van een groundbank voor bollengrond, mede mogelijk gemaakt dankzij private middelen.
- Het saneren van oude vervallen kassen of bollenschuren in het open landschap of met graffiti besmeurde schuren in de bollenvelden.

Er kan een competitie ontstaan waarbij de projectvoorstellen die op de tevoren vastgestelde criteria het beste scoren in aanmerking komen voor additionele financiële middelen en met voorrang uitgevoerd zullen worden. Een dergelijke competitie tussen modules zal ook de private grondeigenaren prikkelen zich soepel en redelijk op te stellen in de onderhandelingen over de grondprijzen. Immers indien ze overvragen zal de desbetreffende module niet in aanmerking komen voor bovenmodulaire steun en mogelijk uitgesteld worden of zelfs 'in de la belanden'.

Belangrijke bestuurlijke afwegingen

De analyses in dit rapport maken duidelijk dat het wenselijk is dat er op bestuurlijk niveau een aantal richtinggevend afwegingen worden gemaakt. De momenteel goedgekeurde modules kampen vrijwel allemaal met grote financiële obstakels dan wel dreigen op zijn minst forse vertraging op te lopen. De financiële obstakels zijn binnen het huidige spelregelkader van het Offensief van Teylingen moeilijk te overwinnen. Er zijn tenminste drie varianten denkbaar waarin er sprake is van een grotere financiële realiseerbaarheid van de modules.

Deze varianten vormen een illustratie van mogelijkheden. De precieze invulling van een variant is uiteraard afhankelijk van bestuurlijke prioriteiten van de in het Offensief van Teylingen participerende gemeenten. In elk van de varianten kan gebruik worden gemaakt van een mix van instrumenten uit hoofdstuk 4. De kenmerkende verschillen zijn per variant samengevat in hoofdstuk 10. Met behulp van deze varianten kan de Stuurgroep zich een oordeel vormen over de richting die men op wil om het Offensief van Teylingen een noodzakelijke extra impuls te geven.

In variant 1 komt er geen bovenmodulaire pot met financiële middelen. Wel krijgen de gemeenten die participeren in het Offensief elk additionele mogelijkheden om op basis van de instrumenten in dit rapport zelf additionele inkomsten te genereren. Op die manier zijn de projectleiders van de modules (nog) beter in staat 'de eigen broek op te houden'. Naast een eigen gemeentelijke bijdrage (hetzij rechtstreeks als subsidie hetzij via een verhoging van bijvoorbeeld de toeristenbelasting) zijn de projectleiders geprikkeld om waar mogelijk kosten te reduceren zonder de projectambities teveel geweld aan te doen. Op beperkte schaal zijn er op modulair niveau verdienmogelijkheden in de vorm van rood voor groen (bouw luxe woningen). Grootste risico van deze variant is dat een aantal modules de financiering niet rond zullen krijgen en 'in de lade belanden'.

In variant 2 is er sprake van een bovenmodulaire pot met een relatief beperkte financiële omvang. Het uitgangspunt blijft dat de projectleiders van een module 'de eigen broek ophouden' en binnen de eigen gemeente financiële dekking zoeken. Daarnaast krijgen modules met een Keurmerk extra ruimte in de vorm van instrumenten die aanvullende verdien capaciteit genereren (varianten op 'paars voor groen', 'rood voor groen', 'bouwkavel op maat'). Aanvullend hierop werken de gemeenten samen om op bovenmodulair niveau aanvullende financiële middelen te genereren. Bijvoorbeeld door een gezamenlijk rood voor groen project (in de vorm van de verkoop van een ontwikkelconcessie) of de uitgifte van groene obligaties. Deze inkomsten worden aangevuld met subsidies van derden. De bovenmodulaire middelen worden verdeeld onder de modules die aan bepaalde door de Stuurgroep geformuleerde criteria voldoen. Alle in de ogen van de Stuurgroep 'goede modules' (die voldoen aan de criteria) kunnen op die manier in aanmerking komen voor een aanvullende bijdrage.

In variant 3 komt er op initiatief van de Stuurgroep Pact een bovenmodulaire pot met een forse financiële middelen. Daartoe worden enkele instrumenten op bovenmodulair niveau ingezet zoals 'rood voor groen' (de bouw van een grotere woonwijk danwel de bouw van enkele kleinere woonwijken op locaties in het buitengebied) en 'paars voor groen' (een beperkte uitbreiding van een bedrijventerrein in het buitengebied) en het fonds op basis van een heffing op grondkosten woningbouw. De op deze manier gegenereerde financiële middelen worden bovendien aangevuld met rijks- en provinciale subsidies. Daarnaast wordt er in samenwerking met een financiële instelling een groene obligatie voor het Offensief uitgegeven. Alle in de ogen van de Stuurgroep 'goede modules' (die voldoen aan de criteria) komen in aanmerking van een aanvullende bijdrage. Bovendien zijn er nog financiële middelen beschikbaar om andere, nieuwe, modules te ondersteunen.

Afhankelijk van welke variant de voorkeur krijgt van de Stuurgroep zijn vervolgstappen te formuleren. Daarbij gaat het vooral om keuzes:

- of er wel of niet een bovenmodulaire pot moet komen;
- welke instrumenten wel en niet op modulair danwel bovenmodulair niveau ingezet mogen worden;
- welke criteria van belang zijn bij het verdelen van financiële middelen danwel het beschikbaar stellen van planologische ruimte.

Conclusies:

- A. Vrijwel alle modules hebben te maken met grote financiële uitdagingen en risico's. Er van uitgaande dat de modules succesvol moeten zijn om de doelstellingen van het Offensief van Teylingen te realiseren lijkt het onvermijdelijk dat de ambities nogmaals kritisch worden geëvalueerd en/of dat er additionele financieringsmiddelen beschikbaar komen.
- B. Er zijn diverse financieringsconstructies denkbaar om geld te genereren voor het Offensief van Teylingen. Alle constructies kennen echter belemmeringen. Ofwel het zijn vooral de huidige bewoners, bedrijven of bezoekers die gelden genereren. Ofwel het gaat om gelden die gegenereerd worden door nieuwe bewoners of gebruikers van gronden of het gaat om financieringsinstrumenten die in belangrijke mate leunen op vrijwilligheid en bereidwilligheid van donateurs en beleggers.
- C. Het meest kansrijk op bovenmodulair niveau zijn de instrumenten 'fonds obv heffing grondkosten woningbouw', 'rood voor groen', 'gemeentelijke bijdrage' en 'groene obligaties'. Op modulair niveau zijn 'rood voor groen' en 'stichting vrienden van...' en 'bijdragen uitbreiding bedrijven' perspectiefrijk

- D. Een mix van instrumenten lijkt noodzakelijk om significante financiële middelen te kunnen genereren. Eventueel is het genereren van middelen voor het Offensief van Teylingen te combineren met het genereren van middelen voor andere regionale beleidsprioriteiten (bij een mobiliteitsfonds).
- E. Bedrijfsverplaatsingen zijn kostbaar indien het om gezonde bedrijven gaat. In dat geval is naast een vergoeding voor vermogensschade ook een vergoeding voor investeringsschade en eenmalige schade als verhuiskosten en productieverlies, noodzakelijk. Minimaliseer derhalve het aantal bedrijfsverplaatsingen.
- F. Indien er op bovenmodulair niveau financiële middelen beschikbaar komen zijn die op basis van nader te bepalen criteria te verdelen over de verschillende modules. Indien ook nieuwe modules worden toegelaten bestaat er zelfs de mogelijkheid de meest kosteneffectieve modules te selecteren. Voor de hand liggende criteria om de modules aan te toetsen zijn bijvoorbeeld het aantoonbaar bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief, een kostenefficiënte opzet van de module en indien relevant een gezonde exploitatie van de module.

2 Inleiding

2.1 Achtergrond en aanleiding voor de opdracht

Het Offensief van Teylingen richt zich op de vitaliteit van het bollencomplex en de ruimtelijke kwaliteit van de Bollenstreek als geheel. De essentie is het overeind houden en uitbouwen van de Bollenstreek als:

- internationaal handels- en kenniscentrum van de bollenteelt;
- internationaal toeristisch centrum van de bollenteelt;
- een aantrekkelijk recreatie-, woon- en werkgebied voor haar inwoners.

Het Offensief gaat uit van een modulaire aanpak. Het is geen plan met een nauwkeurig gedefinieerd ruimtelijk eindbeeld. Het doel is juist om per deelgebied (=module) publieke en private partijen gezamenlijk voorstellen te laten uitwerken waarbij zowel de ruimtelijke kwaliteit als de vitaliteit van het bollencomplex zijn gebaat. Tegenover het toestaan van (beperkte) ruimtelijke dynamiek dient een economische, maatschappelijke en/of landschappelijk meerwaarde te staan.

Holland Rijnland werkt met de partners in het Pact van Teylingen aan het Offensief van Teylingen. Inmiddels is een aantal fasen doorlopen en zijn de eerste ervaringen vastgelegd in de "Eindrapportage van de eerste etappe". Aansluitend is een benchmarkrapportage opgeleverd ten aanzien van financieringsconstructies van vergelijkbare projecten. Direct daarop volgend is NIBConsult gevraagd te adviseren inzake de financiering van het Offensief van Teylingen.

Het Offensief beschrijft op een heldere en bondige manier op welke wijze HollandRijnland een impuls wil geven aan het overeind houden en uitbouwen van de vitaliteit van het bollencomplex en de ruimtelijke kwaliteit van de Bollenstreek. Tevens is aangegeven dat er een mix van instrumenten ('ontwikkelingsplanologie', 'ruimte voor ruimte' en 'schuiven met rechten') ingezet kan worden. Omdat de kosten en de baten van de verschillende modules nog niet geheel duidelijk zijn en bovendien niet eenvoudig onderling zijn te vergelijken is besloten tot een nadere analyse van de modules en de financieringsconstructies.

2.2 Vraagstelling

Conform de vraagstelling aan NIBConsult worden in dit rapport de onderstaande vragen beantwoord:

- Welke financieringsconstructies in het Offensief van Teylingen zijn mogelijk?
- Welke voor- en nadelen zijn verbonden aan deze financieringsconstructies en wat zijn de belangrijkste risico's?
- Wat zijn de financiële consequenties van het verplaatsen van niet gewenste bedrijvigheid?
- Welke financieringsconstructies zijn toepasbaar op de verschillende modules zoals geformuleerd in de Startnotitie Offensief van Teylingen?
- Welke financieringsconstructies zijn toepasbaar op alle modules in onderlinge samenhang ofwel op bovenmodulair niveau?
- Welke rol(len) zijn denkbaar voor de huidige en potentiële kostendragers (stakeholders)?

2.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is in het algemeen beschreven op welke manier financieringsconstructies toepasbaar zijn op de verschillende modules, terwijl hoofdstuk 4 de potentieel denkbare financieringsconstructies beschrijft. Daarbij zijn ook de belangrijkste voor- en nadelen benoemd de grootste risico's geïdentificeerd en wordt een indicatie van de financiële effecten per instrument weergegeven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de toepasbaarheid van de financiële instrumenten. De hoofdstukken 6 en 7 gaan in op de belangrijkste belanghebbenden per module en de financiële implicaties van de zes geanalyseerde modules. Hoofdstuk 8 beschrijft de financiële consequenties van bedrijfsverplaatsingen. Hoofdstuk 9 gaat in op de methodieken om eventueel op bovenmodulair niveau beschikbare financiële middelen te verdelen.

In het voorlaatste hoofdstuk 10 worden, aan de hand van een drietal varianten, de belangrijkste bestuurlijke overwegingen geschetst, terwijl de rapportage afsluit met conclusies en aanbevelingen.

3 Het vullen van de pot en het verdelen van de pot

Op dit moment zijn er zes modules in voorbereiding in het kader van het Offensief van Teylingen. Het uitgangspunt is dat elke module 'de eigen broek ophoudt'. Dat betekent dat een module in principe kostendekkend moet zijn. Dat uitgangspunt vormt op z'n minst een vertraging voor de realisatie van de verschillende modules en bemoeilijkt de totstandkoming van nieuwe modules. De voortgangsrapportages van de zes modules van het Offensief geven aan dat er behoefte is aan additionele financiële middelen om de ambities van het Offensief van Teylingen te financieren.

Er is daarom behoefte aan een bovenmodulaire financieringsbron danwel additionele financieringsbronnen die op modulair niveau inzetbaar zijn. In deze rapportage is een onderscheid gemaakt in instrumenten om financiële middelen ten behoeve van het Offensief van Teylingen te mobiliseren en methoden om beschikbare middelen te verdelen over de modules.



In hoofdstuk 4 zijn de diverse methoden om additionele financiële middelen te genereren beschreven. Deze middelen komen in "de pot van het Offensief". Op basis van de methoden die zijn beschreven in hoofdstuk 9 zijn de middelen in de pot van het Offensief vervolgens te alloceren over de verschillende modules. In deze rapportage is gerekend met een gewenste omvang van de pot van het Offensief van € 10 miljoen, resp. € 15 miljoen en € 20 miljoen (=target). Een dergelijke omvang zou voldoende moeten zijn om de huidige en potentiële modules van aanvullende financiële middelen te voorzien, er van uitgaande dat de pot van het Offensief uitsluitend een aanvullende bijdrage beschikbaar stelt.

4 Mogelijke financieringsbronnen

In dit hoofdstuk zijn alle denkbare bronnen beschreven die bij kunnen dragen aan het vullen van de “pot van Teylingen”. Deze “pot” kan vervolgens gebruikt worden om een financiële bijdrage te leveren aan de verschillende modules.

Voor het beschrijven van de mogelijke bronnen voor de “pot van Teylingen” is de volgende indeling gehanteerd:

- omschrijving (definiëring);
- voor- en nadelen;
- inzetbaarheid;
- risico's;
- hoogte bijdrage.

De voor- en nadelen worden in kaart gebracht. Naast de financiële consequenties wordt inzicht gegeven in de procedurele (wet- en regelgeving) en mogelijk organisatorische consequenties indien de verschillende instrumenten daadwerkelijk worden geïmplementeerd. Daarbij is een inschatting gemaakt van de termijn waarbinnen een en ander redelijkerwijs te realiseren is. Tevens is ter indicatie aangegeven wat de bijdrage van de financieringsbronnen dient te zijn om een bepaalde opbrengst voor de “pot” te genereren (gerekend is met een omvang van resp. € 10, 15 en 20 miljoen). Op deze manier ontstaat een helder overzicht van potentieel inzetbare instrumenten, inclusief bijbehorende risico's.

4.1 Het vullen van de “pot”

Bij het vullen van de “pot” wordt uitgegaan van een benodigde opbrengst van € 10, 15 of 20 mln. Deze bedragen zijn mede gerelateerd aan de huidige analyse van de modules. Daarnaast anticipeert een dergelijke omvang op nieuwe modules die in de toekomst in het kader van het Offensief van Teylingen uitgevoerd kunnen worden. Alle in paragraaf 4.2 genoemde bedragen zijn tenzij anders vermeld contante waarden over een periode van 10 jaar. Daarbij is gerekend met een discontovoet van 4%.

4.2 Financieringsbronnen

In deze paragraaf worden de volgende mogelijke financieringsbronnen besproken:

- bijdragen van bewoners;
- bijdragen gemeenten;
- bijdragen van toeristen;
- bijdrage van bollengerelateerde bedrijven/ agrarische bedrijven;
- fonds obv heffing op grondkosten woningbouw;
- bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven;
- rood voor groen / paars voor groen;
- groene obligaties;
- stichting ‘Vrienden van’.

Deze lijst is tot stand gekozen op basis van deskresearch, overleg met de begeleidingscommissie en een workshop met de projectleiders en teammedewerkers van de zes modules. Met na-

me de financieringsbron 'rood voor groen' is een clustering van mogelijke instrumenten die in de kern neerkomen op het genereren van inkomsten uit de waardestijging van grond als gevolg van aanpassingen van de bestemming.

Doel van deze beschrijving is het schetsen van de potentiële financieringsmogelijkheden. De Stuurgroep Pact van Teylingen zal uiteindelijk mede op basis van de geschetste voor- en nadelen, risico's en kanttekeningen bij de inzetbaarheid een keuze moeten maken. Door voor alle instrumenten uit te gaan van eenzelfde target wordt tevens per financieringsbron de impact op het benodigde draagvlak zichtbaar.

In dit hoofdstuk wordt de nadruk gelegd op het vullen van de pot. Naast de instrumenten voor het vullen van de pot zijn er andere instrumenten mogelijk voor het efficiënt omgaan met het beschikbare geld. Deze instrumenten kunnen alleen ingezet worden indien er voldoende middelen beschikbaar zijn. Deze instrumenten zijn in bijlage 2 weergegeven.

4.2.1 Bijdragen van bewoners

Omschrijving

Er kan een bijdrage van bewoners gevraagd worden. Dit kan zowel in de vorm van een eenmalige bijdrage als in de vorm van een jaarlijkse bijdrage. Het meest eenvoudig kan een dergelijk bijdrage geheven worden in de vorm van een opslag op de gemeentelijke belastingen. Daarnaast kan een onderscheid gemaakt worden tussen de gemeenten die het Pact van Teylingen ondertekend hebben¹ en alle gemeenten in de regio HollandRijnland².

Voordelen

Een eenmalige variant geeft een eerste impuls voor de financiering van de projecten van het Offensief. De structurele variant zorgt voor een jaarlijks gegarandeerde geldstroom.

De bijdrage is op relatief korte termijn (per jaar) vast te stellen en op een relatief eenvoudige manier te innen. Tevens is er sprake van een relatief eerlijke verdeling, omdat iedereen in de regio gelijkelijk bijdraagt.

Nadelen

Er is een maximum aan de bijdragen die aan de bewoners gevraagd kunnen worden.

Er zal door de gemeenten een bewuste keuze gemaakt dienen te worden voor de afdracht aan de "pot van Teylingen" die ten koste gaat van andere beleidsprioriteiten.

De gemeentes die het Pact van Teylingen niet ondertekend hebben zijn moeilijk te prikkelen om een afdracht aan de "pot" te doen.

Inzetbaarheid

Het mechanisme is simpel en kan snel worden geëffectueerd. Er is geen lange of ingewikkelde voorbereiding noodzakelijk, het is relatief eenvoudig te organiseren en vergt geen aanpassing van de wet- en regelgeving.

Het is aan de gemeente om te beoordelen of de gemeentelijke belasting verhoogd kan worden en deze ten goede laten komen van de "pot van Teylingen".

Risico's

Er is een breed draagvlak nodig. Alle betreffende gemeenten (Pact, danwel regio HollandRijnland) dienen akkoord te gaan, anders dreigt 'freerider' gedrag van een of enkele gemeenten

¹ Rijnsburg, Noordwijk, Noordwijkerhout, Voorhout, Valkenburg, Hillegom, Lisse, Sassenheim, Warmond, Katwijk

² Gemeenten van het Pact van Teylingen en Zoeterwoude, Oegstgeest, Leiderdorp, Voorschoten, Alkemade, Leiden

(die niet willen meewerken). Daardoor worden de afdrachten van eventueel welwillende gemeenten vrijwel onmogelijk gemaakt. Medewerking vanuit alle gemeenten in de regio Holland-Rijnland ligt niet voor de hand, omdat niet alle gemeenten in de regio een direct belang hebben bij het Offensief van Teylingen.

Hoogte bijdrage

Indien alleen van deze financieringsbron gebruik wordt gemaakt om de "pot van het Offensief" te vullen met het gewenste targetbedrag valt de noodzakelijke hoogte van een eenmalige (tabel 4.1) dan wel jaarlijkse bijdrage gedurende 10 jaar (tabel 4.2) als volgt uit:

	Eenmalige bijdrage per inwoner in 2005		
	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Gemeenten Pact	€ 61,49	€ 92,23	€ 122,98
Regio HollandRijnland	€26,74	€ 40,11	€ 53,48

Tabel 4.1, Eenmalige bijdrage per inwoner in 2005

	Aantal inwoners ³	Bijdrage per inwoner per jaar, gedurende 10 jaar		
		Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Gemeenten Pact	162.627	€ 7,29	€ 10,93	€ 14,58
Regio HollandRijnland	373.995	€ 3,17	€ 4,75	€ 6,34

Tabel 4.2, Bijdrage per inwoner per jaar gedurende 10 jaar

4.2.2 Bijdrage gemeenten; bijdrage uit algemene middelen

Omschrijving

De verschillende gemeenten kunnen een bijdrage uit de algemene middelen geven ten behoeve van de "pot". Ook hier kan een onderscheid gemaakt worden tussen gemeenten die het Pact van Teylingen ondertekend hebben en de overige gemeenten in de regio HollandRijnland. Daarnaast kan de bijdrage per gemeente afhankelijk zijn van het inwoneraantal of een gelijke bijdrage voor alle gemeenten ongeacht afzonderlijke kenmerken. Het verschil met een bijdrage van bewoners is dat deze bron uit de algemene middelen van de gemeente komt, en in de bijdrage van bewoners de gemeente meer een doorgeefluik is. De bijdrage is niet direct zichtbaar voor de ingezetenen.

Voordelen

De bijdrage per gemeente staat vast. De bijdrage is te relateren aan het aantal inwoners, maar denkbaar is ook dat gekozen wordt voor een vaste bijdrage per gemeente. De bijdrage is op relatief korte termijn (per jaar) vast te stellen. Tevens is er sprake van een relatief eerlijke verdeling, omdat alle gemeenten gelijkelijk bijdragen.

Nadelen

Het zal meestal gaan om eenmalige bijdrage. De gemeente zal een keuze moeten maken voor de afdracht die ten koste gaat van andere beleidsprioriteiten. De gemeenten die het Pact van Teylingen niet ondertekend hebben zijn moeilijk te prikkelen om een bijdrage te doen aan de "pot". Veel gemeenten hebben op dit moment te maken met begrotingstekorten waardoor het moeilijk zal zijn een additionele bijdrage uit de algemene middelen vrij te maken.

³ CBS, december 2004

Inzetbaarheid

De inzetbaarheid is afhankelijk van de voorwaarden die de gemeente aan de verstrekte bijdrage stelt. Er is geen lange of ingewikkelde juridische of regeltechnische voorbereiding noodzakelijk, het is relatief eenvoudig te organiseren.

Risico's

Gemeenten zullen eerder geneigd zijn een bijdrage te verstrekken aan een project dat speelt binnen de gemeente, dan algemeen aan de "pot" die gebruikt zal worden voor de financiering van de verschillende projecten. Gemeentelijke bijdragen kunnen alleen werken indien gemeenten het eens zijn over de hoogte en de inzet ervan. Dit vraagt om een breed draagvlak. Dit draagvlak vormt een belangrijk risico omdat, zeker bij gemeenten in de regio HollandRijnland buiten de Bollenstreek, niet alle gemeenten een direct belang hebben bij het Offensief.

Hoogte bijdrage

In tabel 4.3 is de bijdrage per gemeente per jaar weergegeven, op basis van het relatieve inwoneraantal. In tabel 4.4 is de bijdrage per jaar weergegeven, gelijkelijk verdeeld over alle gemeenten.

	Relatief aantal inwoners	Bijdrage per gemeente per jaar, gemeenten Pact			Relatief aantal inwoners	Bijdrage per gemeente per jaar, regio HollandRijnland		
		Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.		Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Valkenburg	2,19%	25.930	38.896	51.861	1,00%	11.837	17.755	23.674
Rijnsburg	8,37%	99.194	148.791	198.389	3,82%	45.281	67.921	90.561
Noordwijk	13,85%	164.217	246.326	328.435	6,32%	74.963	112.444	149.926
Noordwijkerhout	8,53%	101.091	151.636	202.182	3,89%	46.146	69.220	92.293
Voorhout	8,39%	99.475	149.212	198.950	3,83%	45.409	68.113	90.818
Hillegom	11,54%	136.778	205.167	273.556	5,27%	62.437	93.656	124.874
Sassenheim	8,36%	99.094	148.641	198.188	3,82%	45.235	67.852	90.470
Lisse	12,34%	146.327	219.491	292.655	5,63%	66.796	100.194	133.592
Warmond	2,77%	32.842	49.623	65.684	1,26%	14.992	22.488	29.984
Katwijk	23,66%	280.541	420.811	561.081	10,80%	128.063	192.094	256.125
Zoeterwoude	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2,19%	25.991	38.986	51.981
Oegstgeest	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5,45%	64.589	96.884	129.178
Leiderdorp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6,73%	79.813	119.719	159.626
Voorschoten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5,79%	68.604	102.906	137.208
Alkemade	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,72%	44.144	66.216	88.287
Leiden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30,47%	361.191	541.787	722.382

Tabel 4.3, Bijdrage per gemeente o.b.v. relatief aantal inwoners

	Bijdrage per gemeente per jaar, gemeenten Pact			Bijdrage per gemeente per jaar, regio HollandRijnland		
	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Per gemeente	118.549	177.824	237.098	74.093	111.140	148.186

Tabel 4.4, Bijdrage per gemeente, gelijkelijk verdeeld over alle gemeenten

4.2.3 Bijdragen van toeristen

Omschrijving

Er kan een bijdrage van toeristen gevraagd worden. Dit kan in de vorm van een opslag bovenop de bestaande toeristenbelasting dan wel de invoering van een toeristenbelasting. Deze additionele belasting wordt geheven per overnachting in één van de Pact-gemeenten. De omliggende gemeenten (regio HollandRijnland) kunnen ook betrokken worden, aangezien deze ook gebaat zijn bij een aantrekkelijk landschap voor toeristen.

Voordelen

Er is een jaarlijkse geldstroom richting de "pot". Bovendien is er sprake van het 'de gebruiker betaalt'-principe. Er is een directe link te leggen tussen de verbetering van het landschap, vitaliteit van de bollensector en het toerisme. Een additionele toeristenbijdrage is op relatief korte termijn (per jaar) vast te stellen en op een eenvoudige manier te innen.

Nadelen

Er kan slechts een beperkte bijdrage per toerist gevraagd worden, omdat anders de concurrentiepositie van de toeristische ondernemers in de Duin- en Bollenstreek te zeer aangetast wordt. Bovendien dreigt dit instrument een onevenredig grote druk te leggen op de gemeente Noordwijk⁴, waar het merendeel van de overnachtingen plaats vindt (zie tabel 4.5). Bovendien is er op dit moment sprake van forse verschillen in de hoogte van de toeristenbelasting per gemeente (tabel 4.5). Er is bijvoorbeeld een gemeente die overweegt de tarieven te verlagen terwijl er ook een gemeente is die vooralsnog geen toeristenbelasting kent.

Inzetbaarheid

Gemeenten bepalen zelf de hoogte van de toeristenbelasting. Een aanpassing van tarieven is relatief eenvoudig te organiseren en vergt geen ingewikkelde aanpassing van wet- en regelgeving. De hoogte van de belastingtarieven verschilt op dit moment sterk per gemeente (van € 0,00 tot € 2,10 per persoon per nacht). De belasting is derhalve in de ene gemeente rekbaarder dan in de andere. Bovendien zijn er grote verschillen in het aantal toeristische overnachtingen per gemeente en derhalve in de te genereren bijdragen per gemeente.

	Aantal hotels & pensions/ aantal bedden	Totaal aantal overnachtingen 2000	Toeristenbelasting 2004 ⁵
Noordwijk	55/4194	993.870	v.a. € 1.30
Katwijk	12/363	214.000	€ 0,60 (apr.-sep.)
Lisse	2/436	Nb	Geen
Voorhout	1/12	Nb	Nb
Noordwijkerhout	3/941	136.000	€ 0,96
Valkenburg	Nb	Nb	Nb
Rijnsburg	1/55	Nb	Nb
Warmond	Nb	Nb	€ 2,10
Hillegom	1/52	Nb	Nb
Sassenheim	1/151	Nb	€ 0,54
Totaal		= +/- 1.500.000	

Tabel 4.5, Overnachtingen in gemeenten Pact en toeristenbelasting

⁴ Bron: Startanalyse Bloemen & Bollen, Actieplan Toerisme 2001-2005, www.zhbl.nl/downloaden/eindteks.doc

⁵ Per persoon per nacht in hotel/pension

Risico's

Er dient een breed draagvlak te zijn. Alle gemeenten dienen tot overeenstemming te komen over de afdracht en de hoogte ervan. Veel toeristen bezoeken de Bollenstreek op een dagtocht vanuit bijvoorbeeld Amsterdam en zullen dus niet overnachten in de Bollenstreek. Andere toeristen komen buiten het bollenseizoen puur voor strand en watersport en moeten meebetalen aan het Offensief. Medewerking vanuit alle gemeenten in de regio HollandRijnland lijkt niet voor de hand te liggen omdat niet alle gemeenten in de regio een direct belang hebben bij het Offensief van Teylingen.

Hoogte bijdrage

In tabel 4.6 is de additionele toeristenbelasting per persoon per nacht weergegeven, uitgaande van 1.500.000 overnachtingen per jaar.

	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Additionele heffingen per persoon per nacht	€ 0,59	€ 0,89	€ 1,19

Tabel 4.6, Additionele heffing toeristenbelasting

4.2.4 Bijdragen van bollengerelateerde bedrijven/ agrarische bedrijven

Omschrijving

Er kan een bijdrage gevraagd worden van bollengerelateerde en andere agrarische bedrijven. Deze bijdrage kan eenmalig zijn of een bijdrage per jaar zijn. De bijdrage kan geïntegreerd worden in de gemeentelijke belastingen of in heffingen van het productschap. Een vrijwillige bijdrage zal waarschijnlijk moeilijk daadwerkelijk te innen zijn. Bij een dergelijke bijdrage vanuit de sector kan een onderscheid gemaakt worden tussen bollengerelateerde bedrijven/agrarische bedrijven in de gemeenten die het Pact van Teylingen ondertekend hebben en de overige gemeenten in de regio HollandRijnland.

Voordelen

De sector draagt via een eenmalige, dan wel een jaarlijkse bijdrage bij aan het vullen van de "pot". De bijdrage is op relatief korte termijn (per jaar) vast te stellen.

Nadelen

Er is een maximum aan wat per bedrijf gevraagd kan worden. Bovendien betreft het een heffing waar geen meerwaarde voor de individuele ondernemer tegenover staat. De bijdrage heeft een negatieve impact op de concurrentiekracht van het bedrijf en verzwakt de concurrentiepositie van de bollengerelateerde bedrijvigheid in de regio. Daarnaast zijn de fluctuaties in het inkomen van de bollengerelateerde bedrijven per jaar aanzienlijk, waardoor een afdracht in de verschillende jaren tot een behoorlijke druk op het inkomen kan leiden.

Inzetbaarheid

Het is niet eenvoudig een instrument te ontwikkelen waarbij uitsluitend bollengerelateerde/agrarische bedrijven bereikt worden. Bovendien is het niet waarschijnlijk dat de ondernemers zich direct zullen neerleggen bij een dergelijke belasting of aanverwant instrument. Er zijn grote procedurele (aanpassing wet- en regelgeving) en organisatorische (hoe de heffingsgrondslag te bepalen) complicaties die een snelle en soepele inzetbaarheid in de weg staan. Dat geldt zowel voor de variant waarbij de bijdrage wordt geïnd via de gemeentelijke belastingen als voor een bijdrage via heffingen van het productschap.

Risico's

Er dient een breed draagvlak te bestaan bij de gemeenten, omdat zij elk hetzelfde instrument dienen te ontwikkelen en in te voeren. Daarnaast is draagvlak bij de agrarische ondernemers noodzakelijk en zal een efficiënte manier gevonden moeten worden om de heffing dan wel belasting daadwerkelijk te innen. Dit draagvlak is waarschijnlijk zowel bij gemeenten als bij ondernemers onvoldoende aanwezig.

Hoogte bijdrage

De bijdrage per jaar (gedurende 10 jaar) en de eenmalige variant zijn weergegeven in tabel 4.7 en tabel 4.8.

	Aantal bedrijven ⁶	Bijdrage per bedrijf per jaar		
		Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Gemeenten Pact	437 ⁷	€ 2.713	€ 4.069	€ 5.426
Regio HollandRijnland	874	€ 1.356	€ 2.035	€ 2.713

Tabel 4.7, Bijdrage per bedrijf per jaar gedurende 10 jaar

	Eenmalige bijdrage per bedrijf in 2005		
	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Gemeenten Pact	€ 22.883	€ 34.325	€ 45.767
Regio HollandRijnland	€ 11.441	€ 17.162	€ 22.883

Tabel 4.8, Eenmalige bijdrage per bedrijf in 2005

4.2.5 Fonds gevormd uit extra heffing op grondkosten woningbouw

Omschrijving

Voor elke woning die in de streek gebouwd wordt kan een bedrag afgedragen worden aan de "pot". Dit kan gelden voor woningen die in de gehele regio HollandRijnland gebouwd worden, inclusief woningen aan de rand van de stedelijke as, of voor de woningen die gebouwd worden in de gemeenten in het grondgebied van het Pact. Deze bijdrage kan in de vorm van bijvoorbeeld een percentage van de v.o.n. prijs of een nominale heffing.

Voordelen

Ook woningen die niet in de betreffende gemeenten gebouwd worden, maar in de regio kunnen zorgen voor een bijdrage. Door het grotere bereik kan de opbrengst van deze methode hoog zijn. Er wordt geen additionele bollengrond of grasland opgeofferd. Slechts de thans bestaande nieuwbouwplannen tellen mee. De betreffende woningen staan al op de planning om gebouwd te worden, additionele 'rood voor groen' is derhalve niet nodig. Deze methodiek is simpel van opzet en leent zich uitstekend voor integratie in een regionale investeringsstrategie.

Regionale investeringsstrategie

Denkbaar is met behulp van een heffing op grondkosten woningbouw een regionaal investeringsfonds te vullen. Een deel van dit fonds kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor het realiseren van de doelstellingen van het Offensief ('pot' van het Offensief) terwijl een ander deel te gebruiken is ten behoeve van bijvoorbeeld mobiliteitsdoelstellingen ('mobiliteitsfonds')

⁶ CBS, december 2004

⁷ Schatting van 50% van de gemeenten van HollandRijnland

Nadelen

Deze methodiek om geld te mobiliseren is te gebruiken voor diverse doeleinden. Gevolg daarvan kan zijn dat slechts een beperkt deel van de afdracht aan de pot” beschikbaar komt voor het Offensief. De huizen die voor een bijdrage kunnen zorgen staan al langere tijd op de planning, waardoor de kans groot is dat andere projecten reeds een verzoek gedaan hebben voor een bijdrage vanuit deze woningbouw. Dat geldt vooral voor de woningen die de komende jaren gebouwd worden.

Inzetbaarheid

Het gaat hierbij om woningen die al gepland staan in de bouwplannen en dit doet dus geen afbreuk aan de afspraken van het Pact van Teylingen. Het daadwerkelijk innen van de extra heffing vergt ofwel een actief grondbeleid op gemeentelijk niveau ofwel een verordening ‘bovenwijkse voorzieningen’. Daarbij dient dan duidelijk omschreven te zijn waarvoor het geld nodig is en de link tussen de heffing en de besteding van het fonds moet juridisch voldoende zijn onderbouwd. Een dergelijke constructie is vaker daadwerkelijk toegepast, bijvoorbeeld in de VINEX-regio Rotterdam/Rijnmond. Er dient wel rekening te worden gehouden met behoorlijke weerstanden tegen een dergelijke verordening. Bovendien zal het enige tijd duren alvorens er nieuwe bouwplannen zijn waarvoor de verordening van toepassing zal zijn. Het is naar verwachting moeilijk de verordening van toepassing te verklaren op reeds bestaande harde bouwplannen.

Risico's

Er dient voldoende draagvlak te zijn onder de verschillende gemeenten. Zij dienen het eens te zijn over de afdracht. Omdat niet alle gemeenten op het grondgebied van het Pact van Teylingen eenzelfde belang hebben bij het Offensief van Teylingen vormt het draagvlak een belangrijke risicofactor.

Hoogte bijdrage

In tabel 4.9 is de bijdrage per nog te bouwen woning in de periode 2005-2014 weergegeven (uitgaande van alle huidige harde en zachte bouwplannen).

	Nog te bouwen woningen '05-'14 ⁸	Bijdrage per nog te bouwen woning		
		Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Gemeenten Pact	12.189	€ 939	€ 1408	€ 1878
Regio HollandRijnland	24.855	€ 461	€ 692	€ 923

Tabel 4.9, Bijdrage per nog te bouwen woning

⁸ Indicatieve cijfers, nog niet bestuurlijk bekrachtigd

		Nog te bouwen woningen 2005-2009	Nog te bouwen woningen 2010-2014 ⁹	Totaal 2005-2014
Gemeenten Pact	Hillegom	877	118	995
	Katwijk	895	602	1497
	Lisse	835	206	1041
	Noordwijk	1949	694	2643
	Noordwijkerhout	816	233	1049
	Rijnsburg	982	603	1585
	Sassenheim	626	161	787
	Valkenburg	376	546	922
	Voorhout	669	651	1320
	Warmond	304	42	346
Regio HollandRijnland	Alkemade	841	45	886
	Leiden	4091	3121	7212
	Leiderdorp	543	111	654
	Oegstgeest	1287	518	1805
	Voorschoten	1312	293	1605
	Zoeterwoude	353	180	533

Tabel 4.10, Nog te bouwen woningen, overzicht d.d. maart 2005

4.2.6 Bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven

Omschrijving

Er zijn in het buitengebied bedrijven gevestigd die wel willen groeien en daarvoor uitbreidingsruimte zoeken, maar dit planologisch niet mogen. Denkbaar is deze bedrijven toch extra uitbreidingsmogelijkheden te bieden mits zijn geld in een fonds stoppen om uitplaatsing van andere storende elementen te financieren (de "pot van het Offensief"). Denkbaar is ook dat een bijdrage in natura wordt geleverd, zoals aanplant van nieuwe natuur of sloop van niet functionele en landschappelijk storende bebouwing. Deze bedrijven betalen op die manier indirect mee aan verfraaiing van het landschap, terwijl hun bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden.

Bouwkavel op maat (Limburg)

Bouwkavel op Maat (BOM+) is een instrument dat door de Provincie Limburg is ingezet. Uitgangspunt is dat als ondernemers meer willen dan in beleidsplannen is vastgelegd, zij hiervoor een maatschappelijke tegenprestatie moeten leveren. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2001 zijn maximale maten opgenomen voor de oppervlakten van bouwkavels. Het idee van BOM+ is dat in een aantal situaties de maximale bovenmaat overschreden mag worden door een ondernemer, mits dit goed gemotiveerd gebeurt, past binnen de overige wetgeving en vergezeld gaat van een tegenprestatie die positief is voor de omgeving en in verhouding staat met de omvang van de overschrijding van de maximale bouwkavelmaat.

In de bestemmingsplannen worden de maximale bouwkavelmaten en een BOM+-artikel opgenomen. De gemeenten kunnen nog extra toetsingcriteria toevoegen. De provincie faciliteert het aanpassen van bestemmingsplannen door een gemeente. Door middel van een bedrijfsontwikkelingsplan kunnen ondernemers bij de gemeente een aanvraag voor uitbreiding indienen. Na toetsing door gemeente en de Provinciale adviescommissie wordt bij positief advies een vergunning en een privaot rechtelijk vastgelegde overeenkomst afgesloten.

⁹ Uitgegaan van gemiddelde per jaar van periode 2010-2019

Op dit moment is BOM+ ruim één jaar in uitvoering. Er zijn al tientallen aanvragen beoordeeld. De aanvragen hebben betrekking op glastuinbouwbedrijven, intensieve tuinbouwbedrijven, aspergeteelt, bedrijven die bedrijfsgebouwen willen samenvoegen. De meest toegepaste compenserende maatregelen tot nu toe zijn landschappelijke inpassing, infiltreren / retentie van water, en ontstening en ontglazing.

Voordelen

Soort 'voor-wat-hoort-wat'-constructie. Er is een directe link tussen de bijdrage en de verleende mogelijkheden, waardoor een bijdrage goed te rechtvaardigen is.

Nadelen

De uitbreiding van een bedrijf in het buitengebied lijkt in eerste instantie mogelijk in tegenspraak met de doelstellingen van het Pact van Teylingen. Het gaat echter om maatwerk zodanig dat er ondanks de uitbreiding in het buitengebied tot landschapswinst wordt behaald. De beperkte landschappelijke verstoring is acceptabel mits er voldoende (landschappelijke) compensatie geboden wordt.

Inzetbaarheid

Uitbreiding van (handels)bedrijven in het buitengebied vergt aanpassing van streek- en bestemmingsplannen. De inzet van dit instrument vergt nieuwe regionale afspraken, waardoor op zijn minste met 6 tot 12 maanden voorbereidingstijd gerekend moet worden. Bovendien moet van geval tot geval opnieuw beoordeeld worden of er sprake is van een positieve balans, zodat de regionale partners hun medewerking kunnen verlenen aan de planologische procedures om de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken.

Risico's

Het zijn incidentele inkomsten wat het gevaar met zich meebrengt dat de "pot" niet gevuld wordt. Er spelen ook andere aspecten een rol, zoals werkgelegenheid. Daarnaast is het lastig als het bollengerelateerde bedrijven betreft, aangezien deze een bijdrage leveren aan de doelstellingen van het Offensief, namelijk vitaliteit van de bollensector.

Hoogte bijdrage

De hoogte van de bijdrage valt niet aan te geven, aangezien dit afhankelijk is van specifieke projecten en de opbrengst hiervan sterk uiteen kan lopen. Duidelijk is wel dat het zeer moeilijk zal zijn om met uitsluitend dit instrument de "pot van het Offensief" met het targetbedrag te vullen. Er zijn niet zoveel bedrijven in het buitengebied die willen uitbreiden dat er meer dan 10 miljoen euro te genereren is. Bovendien moeten deze bedrijven ook bereid zijn en in staat zijn daar forse bedragen voor neer te tellen. Dit instrument is vanwege het incidentele karakter minder geschikt voor het vullen van de 'pot', maar wel kansrijk op bedrijfsniveau en eventueel voor toepassing in eventuele nieuwe modules.

4.2.7 Rood voor groen / paars voor groen

Onder de financieringsbron 'rood voor groen' zijn velerlei varianten te rekenen waarbij er via een wijziging van de bestemming een waardestijging van de grond wordt gerealiseerd. Dat kan zijn het herbestemmen van agrarische- of bedrijfsgrond in de bestemming woningbouw of de bestemming bedrijven. In het laatste geval is er sprake van 'paars voor groen'. In het geval van paars van groen zijn dezelfde voor- en nadelen van toepassing. Omdat de netto grondopbrengst van een m2 bedrijventerrein doorgaans lager is dan van een m2 woonkavel wordt doorgaans gesproken van 'rood voor groen'.

Omschrijving

Er kan grasland, bollengrond of bedrijfsgrond worden herbestemd voor woningbouw of andere bestemmingen. Het kan gaan om gronden binnen de rode contouren, maar eventueel ook om gronden buiten de huidige rode contouren. De opbrengst is afhankelijk van de nieuwe bestemming. Daarbij wordt doorgaans een onderscheid gemaakt in bedrijventerreinen, luxe woningbouw, een gemiddeld samengestelde woonwijk en woningbouw met relatief veel sociale woningbouw. De kosten voor verwerving, bouwrijp maken en ontsluiting zijn redelijk vergelijkbaar. De uitgifteprijs van grond en de bebouwingspercentages en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte kunnen fors verschillen. De gerealiseerde waardestijging van de grond komt, uitgaande van een actief grondbeleid, beschikbaar voor publieke doeleinden.

Ruimte voor Ruimte Noord Brabant

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is opgezet om de sloopvergoedingen te financieren, die ingevolge de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) aan boeren worden uitgekeerd. De regeling biedt mogelijkheden aan veehouders om op een aanvaardbare manier hun bedrijf te beëindigen door het verstrekken van subsidies voor de sloop van opstallen en het opkopen van dier- en mestproductierechten.

Om de uit te betalen sloopvergoedingen te kunnen opbrengen heeft de provincie Noord-Brabant besloten om samen met zes private partners de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op te richten. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft de sloopvergoedingen gefinancierd. In ruil daarvoor kan de ontwikkelingsmaatschappij in de eerste tranche ruim 900 grote woningbouw-kavels ontwikkelen. Om dat geld terug te verdienen zal de ontwikkelingsmaatschappij op basis van overeengekomen voorwaarden en uitgangspunten, de benodigde gronden verwerven. Deze gronden worden in principe door haar bouw- en woonrijp gemaakt en vervolgens als kavels verkocht. De ontwikkelingsmaatschappij draagt zorg voor ontwikkelingsplannen, inclusief stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen, alsmede de verdere planontwikkeling en de inrichting van het openbaar gebied. De Ruimte voor Ruimte CV is een publiek-private joint venture die naast het behalen van een goed rendement voor de participanten vooral is bedoeld als 'geldmachine' voor het oplossen van een maatschappelijk probleem.

In het voorjaar van 2000 is de eerste tranche van start gegaan (€ 95 miljoen). Provinciale Staten hebben zich inmiddels garant gesteld voor de sloopvergoedingen die (onder vergelijkbare condities) in de tweede tranche van de regeling RBV worden uitgekeerd. Daarnaast zal een afzonderlijke regeling in het leven geroepen worden voor de sloop van al langer leegstaande stallen. Ook komt er een regeling voor de beëindiging van glastuinbouw op die gebieden waar deze uit planologische of milieuredenen niet (langer) gewenst is.

nb Ook in Zuid Holland bestaat een ruimte voor ruimte regeling. Deze kent echter een minder ruime scope en is in financieel opzicht bescheidener van opzet.

Voordelen

Deze methode kan veel geld opleveren en is in principe eenvoudig van opzet. Er kan bij de planning van nog te bouwen huizen rekening gehouden worden met een afdracht, zodat deze geheel ten goede kan komen aan de "pot".

Nadelen

Een effectieve inzet van dit instrument vergt een zorgvuldige (tijdrovende) voorbereiding. Omdat er sprake van is van herbestemming van grond (grasland, bollengrond of bedrijfsgrond) dienen enkele planologische procedures doorlopen te worden (aanpassing bestemmingsplan, streekplan, bouwaanvraag nieuwe bebouwing) die op weerstand kunnen stuiten. Per case zal er behoefte zijn aan waarborgen om een optimaal ruimtegebruik af te dwingen. Deze waarborgen beperken de flexibiliteit van de uitvoering van een module.

Inzetbaarheid

Het gebruik van dit instrument vergt maatwerk en duidelijke afspraken over hoeveelheden, prijzen en procedures. Zeker buiten de rode contouren is herbestemming geen eenvoudige opgave. In een aantal gevallen zijn lange en ingewikkelde procedures niet te vermijden. Voordeel is dat er binnen de Provincie Zuid Holland al een 'ruimte voor ruimte' regeling bestaat.

Risico's

Er dient draagvlak te zijn binnen de gemeenten. Zeker indien er sprake is van een afdracht aan de "pot" waarbij ook projecten buiten hun gemeente gefinancierd worden is draagvlak een risico. Per keer is een regionaal oordeel nodig en is er de dreiging van planologische weerstand.

Hoogte bijdrage

Bij het bepalen van de hoogte van de bijdragen is bij deze financieringsbron bekeken hoeveel hectare woningbouw nodig is om de opbrengst van 10, 15 of 20 mln. te bereiken. Er is uitgegaan van wonen met sociale woningbouw (een woonwijk met 1/3 aandeel sociale woningbouw), een gemiddelde woonwijk (ca 35 woningen per ha), gemengde bedrijvigheid of luxe woningen (<15 woningen per ha). De mogelijke opbrengst is afhankelijk van vooral aannames ten aanzien van grondquote en opbrengstpotentie van de verschillende bestemmingen. Marktonderzoek en een zorgvuldige selectie van potentiële ontwikkellocaties zijn noodzakelijk om de op papier denkbare opbrengsten daadwerkelijk te realiseren. De onderstaande bedragen geven een ruwe indicatie zonder de aanduiding van een onzekerheidsmarge. Het is aan te bevelen rekening te houden met een onzekerheidsmarge van minimaal +/- 25%.

	Aantal benodigde ha					
	Target: 10 mln.		Target: 15 mln.		Target: 20 mln.	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Wonen met sociale woningbouw	25	40	37,5	60	50	80
Gewone woningen	7,5	12,5	11,3	18,8	15	25
Luxe woningen	5	6,7	7,5	10	10	13,3
Gemengde bedrijvigheid	15	20	22,5	30	30	40

Tabel 4.11, Aantal benodigde ha

Bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage is van belang welke ruimtelijke concessies men bereid is te doen in ruil voor een financiële bijdrage. Het herontwikkelen van locaties is kostbaarder en levert dan ook minder op dan het ontwikkelen van onbebouwde locaties in het buitengebied. Denkbaar is het hanteren van categorieën van ruimtelijke concessies zoals (bijvoorbeeld '1' voor het herontwikkelen van ruimte in het buitengebied, '2' voor het herontwikkelen

ruimte in bebouwd gebied, '3' voor het ontwikkelen van open ruimte in bebouwd gebied' en '4' voor het ontwikkelen van open ruimte in het buiten gebied'. Aan deze categorieën zijn kengetallen te koppelen voor het genereren van verdien capaciteit. Doel hiervan is het standaardiseren van de ruimtelijke en financiële consequenties van de verschillende rood voor groen varianten. Zeker indien dit instrument op modulair niveau wordt ingezet.

4.2.8 Groene obligaties

Omschrijving

Beleggers c.q. sponsors zijn bereid tegen zachte voorwaarden geld uit te lenen aan het Offensief van Teylingen. Voor projecten kunnen obligaties uitgegeven worden. Hierbij investeert een koper bijvoorbeeld € 1000, hij ontvangt hierop een lage rente van bijvoorbeeld 1% of 2% per jaar met een looptijd van 10 jaar. De obligatie is waarde vast (correctie voor inflatie) maar levert geen marktconform rendement. Indien de obligatie voldoet aan de criteria die gelden voor zogenaamde groenfonds zijn overigens, dankzij fiscale voordelen, wel marktconforme rendementen haalbaar. Het Offensief van Teylingen zet deze middelen meerjarig uit tegen 3,5 of 4,5% per jaar en na aftrek van de kosten (ca. 0,5%) resteert er jaarlijks een vrij besteedbaar bedrag van ca. 2% van de ingebrachte gelden. Deze constructie lijkt sterk op een aantal groenfonds van beleggingsinstellingen. In veel gevallen zijn er voor de beleggers aantrekkelijke fiscale effecten te behalen.

Voordelen

De financiële risico's worden gespreid. Verschillende partijen kunnen deelnemen, zowel particulieren als bedrijven als publieke organisaties. Bovendien worden er private middelen gegenereerd. Deze duidelijke private bijdrage maakt dit instrument ook marketingtechnisch aantrekkelijk.

Nadelen

Er dient een organisatie opgericht te worden die de uitgifte van de obligaties regelt en die gedurende de looptijd de uitkering van rente etc. verzorgt. In het rekenvoorbeeld is nog geen rekening gehouden met eenmalige voorbereidingskosten.

Inzetbaarheid

Het instrument vereist wel enig voorbereiding zoals het opzetten van de bij de nadelen genoemde organisatie. Daarnaast zullen er kopers voor de obligaties geworven moeten worden (marketing). Door de inzetbaarheid onder meerdere partijen is een groot draagvlak en mogelijk een redelijke opbrengst te halen.

Risico's

Onduidelijk is op dit moment hoeveel draagvlak er is bij (particuliere) beleggers om in dergelijke laagrenderende obligaties gekoppeld aan maatschappelijke doelen te investeren. De mogelijke opbrengsten zijn daarom moeilijk in te schatten.

Hoogte bijdrage

Het instrument kan vrij beschikbare gelden opleveren, maar maakt direct ook duidelijk dat er geen miljoenen beschikbaar zullen komen. Het beschikbaar gestelde geld moet na 10 jaar immers weer worden terugbetaald. Het onderstaande rekenvoorbeeld maakt dit duidelijk. Het voorbeeld gaat uit van obligaties van € 1000 met een rentepercentage van 2% en een looptijd van 10 jaar. De binnengekomen gelden worden belegd tegen een rente van 4,5% en de jaarlijkse uitvoerings- en beheerskosten bedragen 0,5%. In tabel 4.12 is aangegeven wat het effect is indien gerekend wordt met een totale beleggingsportefeuille van € 10, resp. € 15 en € 20 miljoen en in tabel 4.13 wat het effect is indien er een bijdrage van deze omvang voor het Offensief gegenereerd moet worden. Tabel 4.13 maakt duidelijk dat de kans klein is dat dit instrument alleen de gewenste targetbijdrage zal kunnen genereren.

	Beleggingsportefeuille		
	10 mln	15 mln	20 mln
Aantal uit te geven obligaties a € 1000	10.000	15.000	20.000
NCW totaal opbrengst	1,7 mln	2,5 mln	3,4 mln

Tabel 4.12, Bijdrage groene obligaties uitgaande van een beleggingsportefeuille

	Target		
	10 mln	15 mln	20 mln
Aantal uit te geven obligaties a € 1000	60.460	90.690	120.920
NCW totaal opbrengst	10 mln	15 mln	20 mln

Tabel 4.13, Bijdrage groene obligaties uitgaande van een targetbijdrage

Groene obligaties en een revolverend fonds

Het instrument 'groene obligaties' is vooral aantrekkelijk in aanvulling op andere instrumenten. In combinatie met een revolverend fonds wint het instrument aan aantrekkingskracht. In dat geval kunnen (moeten) modules die in aanmerking willen komen voor een subsidie uit de 'pot van het Offensief' ook een lening afsluiten bij het revolverend fonds. De lening moet worden terugbetaald, de subsidie uiteraard niet. Het revolverend fonds financiert zich met behulp van de obligaties en de subsidie wordt gegenereerd uit het rendement op deze obligaties (in combinatie met de fiscale regelingen die er zijn voor de particuliere beleggers)

Zie verder in bijlage 2 en het stukje over het Nationaal Restauratiefonds in hoofdstuk 10

4.2.9 Stichting "Vrienden van de Bollenstreek"

Omschrijving

Er kan een stichting opgericht worden waarbij de donateurs een bijdrage leveren aan het behoud van de Bollenstreek.

Voordelen

De bijdrage is vrijwillig met als insteek het behoud van de Bollenstreek, de gehele opbrengst kan derhalve ten goede komen van de Bollenstreek. Een jaar of tien geleden is een dergelijke constructie, onder het motto "Laat planofielen niet de Bollenstreek vernielen", met succes uitgeprobeerd om geld van private ondernemers binnen te halen voor lobbyactiviteiten.

Nadelen

De opbrengst is onzeker. Het is op dit moment onduidelijk of er voldoende donateurs zullen zijn die ook gedurende meerdere jaren trouw een donatie beschikbaar stellen. Er dient bovendien een structuur voor de stichting gecreëerd te worden, waarbij het instandhouden van de stichting inzet en geld zal kosten. Tenslotte kost het opzetten van een dergelijke stichting tijd.

Inzetbaarheid

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de afspraken van het Pact van Teylingen. Het beheren van de stichting zal in de praktijk echter veel inzet vergen, waarbij de opbrengst onzeker is. De doelstelling van de stichting is vrij algemeen, waardoor het aantrekken van donateurs mogelijk lastig kan zijn. Het zal niet eenvoudig zijn de doelstellingen van het Offensief aan een grote groep donateurs meerjarig te communiceren in de vorm van concrete resultaten op het niveau van een individuele donateur.

Risico's

De opbrengst hangt af van de bereidheid van de deelnemers en de mate waarin de stichting erin slaagt haar donateurs, gedurende een langere tijd, tevreden te stemmen.

Hoogte bijdrage

Om het target bedrag te halen is er hierbij uitgegaan van 2 mogelijkheden. Allereerst een vast aantal donateurs van 20.000, waarbij berekend is wat zij per persoon per jaar moeten betalen. Dit is in verhouding een zeer groot aantal donateurs (> 10% van alle inwoners in de Pact-gemeenten). Daarnaast is er uitgegaan van een "redelijk" bedrag van € 25 per jaar, waarbij het aantal benodigde donateurs berekend is.

	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Jaarlijkse donateurbijdrage bij 20.000 donateurs	€ 59	€ 89	€ 119
Aantal donateurs bij bijdrage van € 25,00 per jaar	47.420	71.129	94.839

Tabel 4.14, Bijdrage "Stichting Vrienden van de Bollenstreek"

4.2.10 Conclusie vullen van de “pot van het Offensief”

De verschillende bronnen voor het vullen van de “pot van Teylingen” zijn beoordeeld op inzetbaarheid, risico’s wat betreft draagvlak en risico’s wat betreft de haalbaarheid van de opbrengst. Uiteindelijk is een overall waardering per bron gegeven.

Samenvatting beoordeling financiële instrumenten	Inzetbaarheid	Risico's draagvlak	tav Opbrengst- potentie	Overall
Bijdrage bewoners; eenmalig dan wel via opslag op gemeentelijke heffingen	++	-	+	+
Bijdrage gemeente; bijdrage vanuit de algemene middelen van een gemeente	++	-	+	+
Bijdrage toeristen; via een opslag op de toeristenbelasting of introductie daarvan	+	--	-	-
Bijdrage bedrijven; eenmalig danwel via opslag op gemeentelijke heffingen	--	--	-	--
Fonds grondkosten woningbouw; afdracht per nieuw gebouwd huis (bijv % v.o.n. prijs)	0	0	++	+
Bijdrage uitbreiding (handels) bedrijven; fonds gevuld met geld van bedrijven planologisch klem zitten en toch uitbreidingsruimte krijgen	0	0	--	-
Rood voor groen; diversiteit aan varianten waarbij een waardestijging van grond wordt gerealiseerd mbv wijziging bestemming	0	0	++	+
Groene obligaties; beleggers kopen groene obligaties en nemen genoeg met een laag rendement	+	+	-	0
Stichting 'Vrienden'; donateurs storten een bijdrage	+	0	--	0

Tabel 4.15, Beoordeling bronnen

Toelichting:

Inzetbaarheid betreft een oordeel over de mogelijkheid het instrument op korte termijn daadwerkelijk te kunnen inzetten. Met name belemmeringen op het gebied van wet- en regelgeving en afdwingbaarheid van de gevraagde bijdragen spelen hierbij een rol.

Risico's ten aanzien van het draagvlak betreft een oordeel ten aanzien van de mate waarin er draagvlak zal zijn voor de inzet van het instrument. Het gaat primair om draagvlak bij groepen die er in het parlementair proces toe doen.

Opbrengstpotentie betreft een oordeel over de kans dat het target bedrag daadwerkelijk met behulp het instrument gerealiseerd kan worden.

Het overall beeld is dat een gemeentelijke bijdrage (bijdrage bewoners & bijdrage gemeente) de meeste kans geeft om zonder al te veel obstakels de “pot van het Offensief” te vullen. Een fonds voor woningbouw en ‘rood voor groen’ varianten zijn ogenschijnlijk aantrekkelijke alternatieven, maar de inzetbaarheid van deze instrumenten is op de kortere termijn een ambitieuze opgave. Maar waar een wil is, is een weg.

Combinaties van instrumenten om de “pot” te vullen

Een “pot” vullen vanuit één bron lijkt een ambitieuze opgave. Een mix van een aantal financieringsbronnen is een mogelijkheid die meer realistisch is. Hierbij zijn verschillende combinaties mogelijk. In tabel 4.14 is ter indicatie een combinatie van inkomsten uit nog te bouwen woningen, bijdrage bewoners en donateurbijdragen van de stichting weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de gemeenten die het Pact van Teylingen ondertekend hebben.

	Voorwaarden	Target: 10 mln.	Target: 15 mln.	Target: 20 mln.
Bijdrage bewoners	Max € 6,00	€ 0,38	€ 3,67	Niet mogelijk
Donateursbijdrage ¹⁰	Max € 25,00	€ 24,37	€ 24,74	Niet mogelijk
Bijdrage nog te bouwen huizen	Max € 500,00	€ 499,96	€ 499,98	Niet mogelijk

Tabel 4.16, Mogelijke combinatie vullen van de “pot”

Aanvulling “pot” met behulp van subsidies

Indien het mogelijk is de “pot van het Offensief” aan te vullen met subsidies wordt de opgave eenvoudiger. Mogelijke subsidiebronnen zijn:

- Rijks geld in het kader van “Greenport”;
- Algemene Subsidie Verordening van de Provincie (ASV);
- Ontwikkelingsfonds Bedrijventerreinen (OFB);
- Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG).

Ter vergelijking voor te genereren subsidiegelden zijn projecten uit het *Ondersteunend Onderzoek naar Inspirerende Voorbeelden voor het Integraal Ontwikkelingsplan Bollenstreek* (18 juni 2003) bekeken. In dit onderzoek wordt een achttal projecten genoemd, waarvan er 2 redelijk te vergelijken zijn met het Offensief van Teylingen. De overige projecten zijn ofwel ontwikkelingsmaatschappijen ofwel Integrale Ontwikkelingsplannen. De projecten van “De Groene Long” en “De Hollandse Bloementuin” zijn qua mogelijke financierbaarheid vergelijkbaar met het Offensief van Teylingen.

Groene Long en Hollandse Bloementuin

De Groene Long

Projecten van de Groene Long worden grofweg gefinancierd met 30% publieke inbreng (zowel initiatiefnemers van projecten als deelnemers die een vast bedrag per jaar inbrengen), 20% private inbreng (indien initiatiefnemer een private partij is) en 50% subsidiegelden vanuit het Rijk of de EU. Hierbij is ervan uitgegaan dat 1/3 van de projecten geïnitieerd is door private partijen en 2/3 door publieke partijen.

Hollandse Bloementuin

Projecten onder de noemer Hollandse Bloementuin laten een ander beeld zien. Hierbij wordt 25% gefinancierd door de publieke initiatiefnemers, 55% voor de provincie en waterschap en de overige 20% door middel van subsidie van het Rijk of de EU.¹¹

In het project Hollands Bloementuin is duidelijk dat de te genereren subsidiegelden sterk afhangen van de op dat moment beschikbare regelingen. Ook kan het voorkomen dat regelingen die ten tijde van het begroten nog bestonden ten tijde van de uitvoering opgeheven zijn. Dit brengt extra onzekerheid mee in het kunnen begroten van subsidies.

¹⁰ Uitgaande van 20.000 donateurs

¹¹ De voordracht en het ontwerp-besluit project Hollands Bloementuin periode 2005-2009, d.d. 11 januari 2005

Concluderend kan er op basis van bovenstaande voorbeelden geen eenduidige richtlijn worden gegeven voor het percentage subsidiegelden in soortgelijke projecten als het Offensief van Teylingen. Er is in dit soort projecten een significante medefinanciering met behulp van subsidie vanuit het Rijk of de EU mogelijk. Hoeveel dit echter kan opleveren is moeilijk te zeggen en zeer afhankelijk van de op dat moment bestaande regelingen en de aard van de projecten. Het onderstaande voorbeeld van het Renkums Beekdal geeft aan dat een aansprekend projectplan, zelfs in tijden van bezuinigingen van het Rijk, een grote Rijksbijdrage kan genereren.

Het Renkums Beekdal

In Renkum krijgt de natuur de ruimte. Hier gaat het 12 ha grote industrieterrein Beukenlaan plaats maken voor een natuurgebied. De bedrijven die er nu gevestigd zijn verhuizen naar een andere locatie. Het Renkums Beekdal kan dan weer gaan functioneren als verbinding tussen de Veluwe en de Rijnuiterswaarden voor edelherten en andere dieren. Als alles volgens plan verloopt is de metamorfose eind 2008 voltooid. De gebouwen die er nu staan zijn dan gesloopt, de grond is gesaneerd en het gebied is heringericht. Dieren, planten en mensen hebben er dan weer volop de ruimte.

Op dit moment worden de laatste bedrijfsgebouwen opgekocht en gedeeltelijk verplaatst. Het gaat om een diverse groep van bedrijven, variërend van een bouwmarkt tot een teakhandel en een transportbedrijf. Het grootste bedrijf op het terrein, nl. dat van Vredestein, is reeds verworven. Dit complex wordt in april 2005 gesloopt. Nadat de gebouwen zijn gesloopt kan de sanering beginnen. In 2007/2008 kan het gebied worden heringericht. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft samen met een klankbordgroep van omwonenden en organisaties een herinrichtingsplan voor het Beekdal opgesteld. Het plan geeft aan hoe het Beekdal er in de toekomst zal uitzien.

De gedaantewisseling van het Renkums Beekdal wordt werkelijkheid doordat de ministeries van VROM en LNV, de provincie Gelderland en de gemeente Renkum de krachten hebben gebundeld voor dit project. Samen besteden zij er 36 miljoen euro aan de totstandkoming van deze nieuwe natuur. De Dienst Landelijke Gebied voert het project uit. In de toekomst wordt Staatsbosbeheer eigenaar en beheerder van het Beekdal. Er zijn geen private bijdragen, maar wel is dankzij de inzet van de lokale belanghebbenden (gemeente Renkum en de provincie Gelderland) veel Rijksgeld gemobiliseerd (ruim 2/3 van de totale investering).

In het kader van dit onderzoek is geen analyse uitgevoerd van de beschikbaarheid van mogelijke subsidiebronnen en de daaraan verbonden criteria. Ook is geen inventarisatie opgesteld van mogelijke (mede) financieringsbronnen van eventuele nieuwe modules.

5 De toepasbaarheid van de financiële instrumenten

De genoemde financiële instrumenten zijn in principe toepasbaar op zowel lokaal niveau (per module) als op bovenmodulair niveau.

Met als uitgangspunt dat elke module 'de eigen broek moet ophouden' kan elke gemeente in eerste instantie op modulair niveau (binnen de grenzen van het project) danwel op gemeentelijk niveau (binnen de gemeentegrenzen) de verschillende in hoofdstuk 4 genoemde instrumenten inzetten. Naast inkomsten van eventuele belanghebbenden binnen een module (profijtbeginsel) zijn er, in aanvulling hierop, op bovenmodulair niveau nog financiële middelen te mobiliseren waar een beroep op gedaan kan worden. Omgekeerd is ook denkbaar dat de verschillende instrumenten worden ingezet om een bovenmodulair pot met financiële middelen te genereren waaruit door de Stuurgroep Pact van Teylingen bijdrages aan de verschillende modules kunnen worden gealloceerd.

Voor alle met een + of een 0 gewaardeerde instrumenten is aangegeven of ze vooral goed inzetbaar zijn op modulair of op bovenmodulair niveau.

	Modulair niveau	Bovenmodulair niveau
Bijdrage bewoners	✓	✓
Bijdrage gemeente	✓	✓
Fonds grondkosten woningbouw		✓
Bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven	✓	
Rood voor groen	✓	✓
Groene obligaties		✓
Stichting 'Vrienden van de Bollenstreek'	✓	

Tabel 5.1 *Geschiktheid bronnen op modulair en bovenmodulair niveau*

Toelichting

De instrumenten die via de gemeentelijke begroting worden geïnd (bijdrage bewoners en subsidie gemeente) zijn zowel op modulair als op bovenmodulair niveau goed uitvoerbaar. Hetzelfde geldt voor rood voor groen varianten. Het fonds grondkosten woningbouw en de groene obligaties vergen een bepaalde schaalgrootte en organisatiegraad dat het voor de hand ligt deze instrumenten primair op bovenmodulair niveau in te zetten. De bijdrage uitbreiding (handels)bedrijven en een stichting 'Vrienden' zijn vooral op modulair niveau kansrijk omdat de projectdoelen dan direct te koppelen zijn aan de te genereren bijdrage.

6 Belangenkaart modules in financieel opzicht

In het kader van het Offensief van Teylingen zijn er op dit moment zes modules geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de diverse belanghebbenden per module uiteengezet. Hierbij is onderscheid gemaakt in de algemene doelstellingen van de belanghebbenden, de (financiële) randvoorwaarden, de (financiële) bijdrage die de belanghebbende kan leveren en de mogelijke weerstand die deze kan geven. Algemeen zijn de belangrijkste financiële belanghebbenden in de modules, de gemeente en de grondeigenaren. In tabel 6.1 is een overzicht gegeven van de belangrijkste belanghebbenden in de verschillende modules.

Module	Belangrijkste financiële belanghebbenden
Vinkeveldpolder	Gemeente Noordwijk 3 uit te plaatsen bedrijven
Keukenhof	Stichting Landgoed Keukenhof Keukenhof
Ruïne van Teylingen	Gemeente Voorhout Gemeente Sassenheim Rijksgebouwendienst Eventueel uit te plaatsen bedrijven
Delfweg	Gemeente Noordwijkerhout Grondeigenaren nog te verwerven gronden
Pastoorlaan	Gemeente Hillegom Grondeigenaren nog te verwerven gronden
Trappenberg	Gemeente Rijnsburg Grondeigenaren nog te verwerven bedrijven Eigenaren te verplaatsen/saneren glasbedrijven

Tabel 6.1, *Belangrijkste financiële belanghebbenden*

In sessies met de begeleidingscommissie zijn de algemene doelstellingen, (financiële) randvoorwaarden, (financiële) bijdragen en mogelijke weerstand van alle belanghebbenden in de verschillende modules besproken. Geconcludeerd kan worden dat het de bovenstaande belanghebbenden zijn die een oplossing moeten vinden voor de financiële obstakels, om de verschillende modules tot een succes te maken. In vrijwel alle modules betekent dit dat de betrokken gemeenten met de belanghebbende grondeigenaren in onderhandeling zal moeten over de verdeling kosten en baten als gevolg van de uitvoering van een module.

Een alternatief is om naast de bestaande modules nieuwe modules te initiëren. Deze nieuwe modules concurreren met de thans bestaande modules. De modules die het sterkst scoren op een aantal criteria komen in aanmerking voor additionele ondersteuning. Op die manier ontstaat er meer onzekerheid bij de op dit moment bij de zes bestaande modules betrokken grondeigenaren. Indien zij te hoog inzetten en een hoge compensatie eisen voor verkoop en/of verplaatsing is het mogelijk dat een andere module beter scoort op de vastgestelde criteria. Deze module krijgt dan de additionele ondersteuning terwijl de reeds bestaande module vooralsnog niet tot uitvoering komt. De onderhandelingskracht van de (samenwerkende) gemeenten is in dat geval krachtiger. Er is voor de private grondeigenaren een prikkel om zich soepel en redelijk op te stellen in de onderhandelingen over de grondprijzen.

7 Financiële haalbaarheid afzonderlijke modules

In dit hoofdstuk is een blik geworpen op de begrotingen van de modules. Uit oogpunt van betrouwbaarheid worden in dit hoofdstuk alleen samenvattende conclusies getrokken. Ook moet aangetekend worden dat niet alle modules al een vaststaande planopzet kennen. Een exploitatiebegroting is zelfs zeer indicatief. Aan de hand van het door NIBConsult gebruikte format zijn opmerkingen geplaatst bij de begrotingen, waarna er aanbevelingen tot een kritische kijk op de begrotingen zijn gedaan.

7.1 Format NIBConsult

De begrotingen zoals deze aangeleverd zijn door de diverse modulehouders zijn door NIBConsult in een standaardformat gegoten. Hierdoor zijn de begrotingen goed met elkaar te vergelijken en is te zien wat de gehanteerde prijzen zijn en welke posten ontbreken en of er eventueel overbodige posten gebruikt zijn.

NIBConsult hanteert de volgende posten:

Kosten

- verwervingen
 - opstallen
 - grond
- bodem- en milieukosten
- bouwrijpmaken
 - sloopkosten
 - bouwrijpmaken
- infrastructuur
 - verharding
 - riolering
- landschap
 - groen
 - water
- planontwikkeling en beheerskosten
- onvoorzien

Opbrengsten

- gronduitgifte
 - grond ten behoeve van woningbouw
 - grond ten behoeve van bollen
 - grond ten behoeve van bollengerelateerde bedrijvigheid
 - grond ten behoeve van (gemengde) bedrijvigheid
- overige opbrengsten

Van deze posten is bepaald of ze al dan niet aanwezig zijn in de begrotingen en wat de gehanteerde prijzen zijn. Daarnaast zijn vraagtekens gezet bij (mogelijk) overbodige posten. Gezien het vertrouwelijke karakter van de begrotingen worden modules niet expliciet genoemd, maar wordt een indicatie gegeven over ontbrekende posten en gehanteerde prijzen.

7.2 Gehanteerde prijzen

Bij de gehanteerde prijzen is gekeken naar:

Post	Eenheid
Verwervingskosten grond	Per m2
Verwervingskosten opstallen	Per m2
Bodem- en milieukosten	% van totaal
Bouwrijpmaakkosten	Per m2
Infrastructuur	Per m2
Landschap	Per m2
Bovenwijkse voorzieningen	% van totaal
Planontwikkeling en beheerskosten	% van totaal
Onvoorzien	% van totaal
Gronduitgifte	Per m2 nvo

Tabel 7.1, Gehanteerde posten en prijzen

Verwervingskosten grond

De gebruikte eenheidsprijzen in de verschillende modules voor grondverwerving lopen uiteen van € 20 tot € 40 per m2. De kosten voor grondverwerving zijn daarom in één module te ingeschat. Een andere module blijft weliswaar binnen de vuistregel, maar hier is al bekend dat de vraagprijs van de gronden aanzienlijk hoger is dan de vuistregel. Dat is een groot risico, zeker omdat de kosten voor grondverwerving in de meeste modules de relatief grootste kostenpost is.

Verwervingskosten opstallen

In enkele begrotingen wordt een vuistregel van € 100 -200 per m2 opstallen gehanteerd. In andere modules zijn WOZ-waarden gebruikt. Omdat de verwervingskosten van grond en opstallen in vrijwel alle modules de grootste kostenpost is kan bij voorkeur deze post aan de hand van meerdere bronnen worden bepaald. Een algemeen kengetal is nauwelijks hanteerbaar als het gaat om verwervingskosten van opstallen. Zie ook het hoofdstuk bedrijfsverplaatsingen.

Bodem- en milieukosten

Niet in alle modules is de kostenpost bodem- en milieukosten begroot. In de modules waar deze kostenpost wel voorkomt blijft deze binnen de gangbare marges (<10% van de totale kosten). Uiteraard dient deze kostenpost altijd in de projectspecifieke context te worden geanalyseerd.

Bouwrijpmaakkosten

De kosten voor het bouwrijp maken van gronden verschillen in de begrotingen van de verschillende modules (van € 27 - 30 per m2). In de begrotingen blijven de kosten binnen de marges van de gehanteerde vuistregel (€ 20 - 40 per m2).

Infrastructuur

Onder de post infrastructuur valt riolering en verharding. Aangezien in een aantal modules deze posten onder woonrijpmaken (een post die door NIBConsult niet gehanteerd wordt) vallen, is over de gehanteerde prijzen geen goede uitspraak te doen. Bovendien is het bij de beoordeling van deze post van belang of er sprake is van een nieuw te realiseren ontsluiting van een locatie. In dat geval kunnen de kosten fors boven de vuistregel uitgroeien.

Landschap

Voor landschappelijke inpassing wordt een vuistregel van € 5 – 10 per m² gehanteerd. In de begrotingen van de modules komt de post landschap nauwelijks voor. De kosten hiervoor kunnen mogelijk te laag zijn ingeschat. Aangezien het verbeteren van de kwaliteit van het landschap in de doelstellingen van het Offensief een grote rol speelt, kan echter een hogere uitgave per m² aan landschappelijke inpassing goed te verantwoorden zijn.

Bovenwijkse voorzieningen

Bij het gedeeltelijk bebouwen van een stuk grond kan het voorkomen dat rekening gehouden moet worden met een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen. Deze voorzieningen bedragen doorgaans niet meer dan <5% van de totale kosten. In de meeste modules is niet expliciet rekening gehouden met bovenwijkse voorzieningen. Mogelijk zijn deze kosten opgenomen in andere posten.

Planontwikkeling en beheerskosten

De percentages voor planontwikkeling en beheerskosten lopen uiteen. Een mogelijke reden hiervoor is het verschil in stand van zaken van de modules. Als vuistregel kan 7 – 12% van de totale kosten worden gehanteerd. In de begrotingen van de modules wordt gerekend met 11% tot zelfs 17%.

Onvoorzien

Als vuistregel kan genomen worden dat de post onvoorzien 5-10% van het totaal is. Dit komt overeen met de gehanteerde kosten in de begrotingen van de modules, indien de post onvoorzien is opgenomen. In een aantal begrotingen is geen rekening gehouden met de post onvoorzien. Dit lijkt een onderschatting van de mogelijke kosten van onverwachte zaken en tegenvallers.

Gronduitgifte

Bij gronduitgifte is de gehanteerde vuistregel afhankelijk van de bestemming van de uit te geven grond. Er is hierbij onderscheid gemaakt in gronduitgifte ten behoeve van bollenteelt, woningbouw, luxe woningbouw, bollengerelateerde bedrijvigheid en gemengde bedrijvigheid. De in de begrotingen van de modules gehanteerde prijzen voor de uitgifte van grond voor luxe woningen € 400 – 500 per m² lijkt gegeven de huidige marktomstandigheden optimistisch ingeschat. Ook de gehanteerde uitgifteprijzen voor agrarische bedrijventerreinen variëren aanzienlijk. Bovendien zijn deze uitgifteprijzen duidelijk hoger dan de prijzen die agrarische handelsbedrijven zich kunnen veroorloven; € 40 – 75 per m² (zie rapport “Bol van bedrijvigheid”, LEI 2005).

Opmerkingen

Bij de bovenstaande opmerkingen dient rekening gehouden te worden met verschil in locaties, die prijsverschillen kunnen verklaren. Afwijkingen ten opzichte van de vuistregels zijn mogelijk mits duidelijk te motiveren. Grote verschillen, zoals bij de verwerving van gronden, lijken echter niet waarschijnlijk.

7.3 Ontbrekende en overbodige posten

De meeste door NIBConsult gehanteerde posten komen in de begrotingen van de modules terug, al dan niet gecombineerd of onder een andere naam. Er zijn echter een aantal posten die in sommige begrotingen geheel ontbreken. Bij een groot aantal modules (3 van de 4) ontbreekt de post bodem- en milieukosten. In slechts de helft van de modules is expliciet geld vrijgemaakt voor landschappelijke inpassing (groen en water). Dit lijkt vreemd, aangezien de doelstellingen van het Offensief direct dan wel indirect rede geven tot landschapsverbetering.

In de begrotingen van de diverse modules worden andere posten gebruikt, waardoor sommige door NIBConsult gehanteerde posten samengevoegd zijn. Het is mogelijk dat posten die niet duidelijk zijn in de begrotingen impliciet in een andere post meegerekend zijn.

Bij enkele van de begrotingen komen posten naar voren die niet plaatsbaar lijken in een van de in paragraaf 7.1 genoemde posten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om fondsvoorziening en bijkomende kosten.

7.4 Conclusie begrotingen

In bovenstaande paragrafen is een aantal opmerkingen geplaatst op basis van een ruwe kwantitatieve analyse van de begrotingen van de zes modules. De opmerkingen zijn ter indicatie bedoeld. Duidelijk is dat er veel verschillen zijn in de gehanteerde prijzen en posten. Om tot een vergelijkend en realistisch beeld van de tekorten van de modules te komen, is het zinvol kritisch naar de gehanteerde prijzen en posten te kijken. Eventueel ontbrekende of opvallend laag gewaardeerde posten kunnen een risico met zich meebrengen en opvallend hoog geprijsde posten kunnen duiden op een mogelijke overschatting van de kosten.

Module	Kosten	Opbrengsten	Saldo	Risico's	Opmerkingen
Vinkeveldpolder	4,4 mln.	1,6 mln.	- 2,8 mln.	-	
Pastoorslaan	8,5 mln.	8,6 mln.	+ 0,1 mln.	---	Forse risico's tav verwervingskosten
Trappenberg	22,7 mln.	14,2 mln.	- 8,5 mln.	---	Forse risico's tav verwerving grond en opstallen en uitgiftetempo grond
Ruïne van Teylingen	pm.	pm	0 tot -5,0 mln.	---	Forse risico's m.b.t grond in- en verkoop
Delfweg	pm.	pm.	pm.	-	
Keukenhof	Nvt	Nvt	Nvt	0	Saldo afhankelijk van private onderhandelingen

Pm Ruïne van Teylingen en Delfweg; in afwachting van nader onderzoek

Tabel 7.2, Overzicht saldi modules per 31-03-2005

De hier gepresenteerde bedragen vormen de meest waarschijnlijke waarden op basis van de in dit stadium voor sommige modules nog zeer ruwe inzichten. Het overzicht is gebaseerd op de door het projectleiders van de modules aangeleverde materiaal. Aan te bevelen is om bij de bovenstaande cijfers rekening te houden met een onzekerheidsmarge van +/- 10% voor Vinkeveldpolder, Trappenberg, Delfweg en Pastoorslaan en van +/- 25% voor de Ruïne van Teylingen.

Het aangeleverde materiaal is globaal getoetst. Op basis daarvan is een risico-inschatting toegevoegd. Deze is gebaseerd op de in bijlage 3 bijgevoegde financiële overzichten per module en de daarbij gesignaleerde risico's. Een '-' betekent een klein risico (€ 250.000), een '--' betekent een matig risico (€ 0,25 tot 1,0 mln.) terwijl een '---' een groot risico betekent (>1,0 mln.).

Daarnaast is bij de evaluatie van de begrotingen van belang dat wordt gekeken naar:

- de mate waarin een module concreet bijdraagt aan de doelstellingen van het Offensief;
- de mate waarin de afzonderlijke posten bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief (te denken is bijvoorbeeld aan de kosten voor de reconstructie van een ontsluitingsweg);
- een analyse van de meerwaarde per onderdeel van het totale projectplan. Mogelijk kan ca. 95% van de ambities gerealiseerd worden tegen 60% van de kosten;
- het consequente gebruik van prijspeil, incl. en excl. BTW.

8 Bedrijfsverplaatsingen

Ten aanzien van bedrijfsverplaatsingen van niet gewenste bedrijvigheid spelen verschillende aspecten een rol. In de analyse van bedrijfsverplaatsingen zijn er drie aspecten die financiële consequenties (kunnen) hebben:

- financieel-economische aspecten (o.a. verplaatsingskosten, waardering bedrijfsonroerend goed);
- bedrijfseconomische aspecten (o.a. heeft het te verplaatsen bedrijf voldoende toekomstperspectief, hoe dat te beoordelen);
- juridische aspecten (o.a. onteigening, hoogte schadeloosstelling, Europese richtlijnen inzake ongeoorloofde staatssteun);

8.1 Financieel-economische aspecten

Het opstellen van een zorgvuldige analyse van bedrijfsverplaatsingen en het inzichtelijk maken van de financiële consequenties van bedrijfsverplaatsingen vereist een nadere categorisering.

Er zijn in feite drie soorten bedrijfsverplaatsingen:

Categorie 1: Een bedrijf zit in de weg bij de uitvoering van een module. Het is niet mogelijk de ambities te realiseren zonder verplaatsing van het betreffende bedrijf. De publieke partijen hebben de intentie het bedrijf te verplaatsen en hebben dit al dan niet expliciet kenbaar gemaakt.

Categorie 2: Een bedrijf of een deel van een bedrijf zit in de weg in het landschap. Er is nog geen module/project geformuleerd, maar het is wel goed denkbaar. Kortom een potentiële module. De publieke partijen hebben de intentie het bedrijf te verplaatsen. De timing is echter nog 'open' en het voornemen is nog niet openbaar.

Categorie 3: Een bedrijf zit in de weg in het landschap en zou idealiter verplaatst worden. Omdat het bedrijf groeiplannen heeft wil het uitbreiden en dit heeft publiekrechtelijke consequenties. Er is bijvoorbeeld een bouwvergunning nodig of een aanpassing van het bestemmingsplan of een nieuwe milieuvergunning. Het bedrijf is afhankelijk van publieke medewerking en door die medewerking te onthouden wordt indirect aangekoerst op een bedrijfsverplaatsing.

Denkbaar zijn ook combinaties zoals een bedrijf dat in de weg zit bij de uitvoering van een module en tevens groei-ambities heeft. In dat geval kunnen publieke partijen door geen medewerking te verlenen aan de plannen die publiekrechtelijke consequenties hebben impliciet aansturen op een bedrijfsverplaatsing waardoor de onderhandelingspositie van de publieke partijen versterkt wordt. Indien uitbreiding niet onacceptabel is kan in ruil voor compenserende maatregelen (zie par. 4.2.6 bijdrage uitbreiding bedrijven) medewerking worden verleend. Zijn de uitbreidingsplannen planologisch niet acceptabel dan wordt er geen medewerking verleend en zijn compenserende maatregelen niet aan de orde.

Uitplaatsing van een bedrijf uit een module op initiatief van publieke partijen (categorie 1 en 2) betekent dat het bedrijf in kwestie zich zal laten uitkopen. Het bedrijf zal claimen recht te hebben op verplaatsingskosten. De hoogte daarvan is de resultante van onderhandelingen waarbij verschillende kostensoorten relevant zijn:

- vermogensschade

De vermogensschade betreft de waardering van de onderhandse verkoopwaarde van de huidige bebouwing, uitgaande van de huidige bestemming. Een dergelijke waarde kan door een beëdigd bedrijfsmakelaar / taxateur worden vastgesteld.

- investeringsschade bij reconstructie

Het nieuw bouwen van de bedrijfsgebouwen en installaties vergt doorgaans een hoge investering. Investeringschade wordt berekend aan de hand van de meerinvestering bestaande uit de som van de vervangingsinvesteringen minus de vermogensschade. Deze meerinvestering wordt gefinancierd op basis van een marktconforme rente. De financieringslast wordt gecorrigeerd voor het economische voor- en nadeel. De gecorrigeerde financieringslast wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor (doorgaans wordt daarvoor de factor 10 gekozen). Dit bedrag is dan de investeringsschade.

Meerinvestering = vervangingsinvestering – vermogensschade

Jaarlijkse kosten van de meerinvestering = (rente * meerinvestering) – (jaarlijks economisch voordeel – jaarlijks economisch nadeel)

Investeringschade = kapitalisatiefactor * jaarlijkse kosten van de meerinvestering

- bijkomende eenmalige schade

De bijkomende kosten betreffen ondermeer stagnatieschade (het tijdelijk onderbreken van het productieproces), verplaatsingskosten (inhuur verhuisauto's etc.) alsmede overdrachtskosten van grond (7% overdrachtsbelasting en notariskosten) en diverse advieskosten.

Afhankelijk van de tijdsdruk en de kwaliteit van de raming van de verschillende kostenposten leiden de onderhandelingen tussen publieke belanghebbenden (projectorganisatie van een module) en het bedrijf in kwestie al dan niet tot een voor beide partijen acceptabele overeenkomst. Doorgaans is de prijs die publieke belanghebbenden in deze omstandigheden moeten betalen voor verplaatsing van het bedrijf hoog, als gevolg van de tijdsdruk en de openbaarheid van veel informatie. Daardoor is er sprake van een slechte onderhandelingspositie. Zeker indien de publieke ambities openbaar zijn. Daarvan is doorgaans sprake indien module in de gemeenteraad is gepresenteerd of indien er over is gecommuniceerd met bedrijven of bewoners in de directe omgeving.

Een voorbeeld van de financiële gevolgen van een bedrijfsverplaatsing:

Een handelsbedrijf heeft een bedrijfsgebouw in het buitengebied. De bestemming is bedrijfs-specifiek en het bedrijf moet verplaatst worden omdat het in een ecologische verbindingzone is gevestigd die op initiatief van publieke partijen hersteld moet worden. Er worden onderhandelingen gevoerd over de verplaatsingsvergoeding. Om te voorkomen dat er sprake kan zijn met strijdigheid met Europees recht is besloten gebruik te maken van de berekening van de schadeloosstelling. Deze schadeloosstelling is berekend aan de hand van: de som van vermogensschade (onderhandse verkoopwaarde van de onroerende zaken), investeringschade bij reconstructie en bijkomende eenmalige kosten.

De fiscale boekwaarde van de materiële activa van het bedrijf bedraagt € 1.242.065 per 30 juni 2002. Uitgaande van een waardering van de fiscale boekwaarde op prijspeil 1-1-2005 is er sprake van een bedrag van € 1.250.000. De referentiewaarde van de 3.000 m² grond is bepaald aan de hand van de gemiddelde prijs van gronden met eenzelfde specifieke bedrijfsbestemming in de omgeving en komt uit op € 450.000. De vermogensschade bedraagt € 1.700.000,- .

De vervangingsinvestering bestaat uit de aankoop van ca. 2.000 m² grond t.b.v. de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw van 2.000 m² bvo met een bebouwd oppervlak van 50%. De totale investering inclusief aankoop van gronden is berekend op € 2,4 mln. Dit bedrag is opgebouwd uit 1) investeringschade nieuwbouw bedrijfsgebouw € 2,0 mln en 2) investeringschade nieuwe grond ad. € 0,4 mln. De investeringschade/meerinvestering (vervangingsinvestering minus vermogensschade) bedraagt volgens de berekeningen € 0,7 mln. Uitgaande van een correctiefactor nieuw voor oud van 35% (= verrekening economisch voor- en nadeel), een rente van 6% en een kapitalisatiefactor 10 betekent dit dat de investeringschade uitkomt op € 280.000.

De bijkomende kosten betreffen ondermeer stagnatieschade en verplaatsingskosten alsmede overdrachtskosten van grond (7% overdrachtsbelasting en notariskosten). Deze post is begroot op € 200.000 geprognosticeerd.

De totale schadeloosstelling kan op basis van deze berekening worden gewaardeerd op € 2,18 mln.

De derde categorie bedrijfsverplaatsingen levert een omgekeerde onderhandelingspositie op. Het bedrijf in kwestie wil wat (publiekrechtelijke medewerking) en ziet een bedrijfsverplaatsing als een kostbaar alternatief. In dat geval zijn publieke partijen waarschijnlijk nauwelijks bereid om een verplaatsingsvergoeding te geven. Wel zijn er voorbeelden van gemeenten die zich inspannen om een alternatieve vestigingslocatie te vinden en deze nieuwe locatie in financieel en/of planologisch opzicht extra aantrekkelijk te maken. Ook zijn er voorbeelden van gemeenten die uiteindelijk toch akkoord gaan met de plannen van het bedrijf op de huidige locatie (bijvoorbeeld een bedrijfsuitbreiding) maar daarvoor een ruimte compensatie ontvangen (bouw kavel op maat).

8.2 Bedrijfseconomische aspecten

Aspecten als tijdsdruk, openbaarheid van ambities en doelstellingen en gebrek aan inzicht in de kwaliteit van de kostenramingen kunnen de publieke onderhandelingspositie negatief beïnvloeden. Daar staat tegenover dat de bedrijfseconomische vitaliteit van het bedrijf de onderhandelingspositie van het bedrijf kan beïnvloeden. Indien er geen sprake is van een in de kern gezond

bedrijf of indien er opvolgingsproblemen zijn is het denkbaar dat bedrijfsbeëindiging in combinatie met een afkoopsom een goedkoper alternatief vormt. Soms is wachten dan nog goedkoper. Zeker indien er continuïteitsproblemen zijn zoals problemen ten aanzien van de bedrijfsopvolging of gebrekkige bedrijfseconomische perspectieven. Bovendien kan wachten ook risico's voorkomen of reduceren. Een spookbeeld bij bedrijfsverplaatsingen is dat een bedrijf tegen hoge kosten wordt verplaatst en korte tijd later failliet gaat of fors moet inkrimpen. Er zijn diverse voorbeelden van bedrijven die uiteindelijk genoeg hebben genomen met een beëindigingvergoeding die beduidend lager was dan de eerder berekende verplaatsingsvergoeding.

Het beoordelen van de vitaliteit van een bedrijf is in het algemeen niet ingewikkeld. Beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht periodiek de belangrijkste bedrijfsresultaten te openbaren en toe te lichten. Op basis van deze openbare informatie en aanvullende sector en landenanalyses krijgen beursgenoteerde bedrijven een kredietwaardigheidsbeoordeling die in principe openbaar is. De rating varieert van AAA (triple A) voor zeer kredietwaardige bedrijven tot C of D voor bedrijven die op het punt staan failliet te gaan.

Tegenwoordig worden ook voor veel kleinere ondernemingen dergelijke kredietwaardigheidsbeoordelingen opgesteld. Bijvoorbeeld door banken in het geval een financiering aan een bedrijf wordt verstrekt of door onafhankelijke instellingen (Graydon, Standard & Poor, Moody's e.a.) die deze informatie verkopen aan bedrijven die zakelijke transacties aangaan met de betrokken bedrijven. Een dergelijke kredietwaardigheidsbeoordeling geeft een betrouwbaar inzicht in de vitaliteit van een bedrijf. In het algemeen geldt echter wel dat hoe kleiner een bedrijf is des te groter de kans is dat er nog geen (actuele) kredietwaardigheidsbeoordeling beschikbaar is en des te minder gegevens beschikbaar zijn om een betrouwbaar oordeel op te kunnen baseren.

8.3 Juridische aspecten

Een belangrijke randvoorwaarde bij bedrijfsverplaatsingen is het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun en het handelen conform de Europese en Nederlandse regelgeving ten aanzien van mededinging. Om juridische complicaties in de toekomst te voorkomen is het van belang in een vroeg stadium inzicht te krijgen in de wijze waarop de Europese Commissie bedrijfsverplaatsingen beoordeelt. Handelen in strijd met Europese richtlijnen zou kunnen leiden tot complicaties gedurende de uitvoering van een bedrijfsverplaatsing (module) en tot uitgebreide procedures bij de Europese Commissie.

Staatssteun

Volgens artikel 87, lid 1, van het EG-verdrag zijn steunmaatregelen van de staten onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de staten ongunstig beïnvloedt en niet in aanmerking komt voor één van de in artikel 87 lid 2 of 3 genoemde uitzonderingen. Volgens artikel 87 lid 3 moeten steunmaatregelen worden aangemeld bij de Europese Commissie. Er mag geen uitbetaling plaatsvinden voordat de Commissie de steun heeft beoordeeld en goedgekeurd als verenigbaar met de steunregels (blokkeringeffect).

Er is een aantal omstandigheden waaronder staatssteun geoorloofd kan zijn, bijvoorbeeld indien er belangrijke milieuvoordelen te behalen zijn.

Indien er in geval van een gedwongen bedrijfsverplaatsing conform de onteigeningsmethodiek een verplaatsingsvergoeding wordt overeengekomen is er geen sprake van staatssteun. Belangrijk is wel dat de waardebepaling van de vermogensschade is opgesteld door een beëdigd

bedrijfstaxateur en dat het bedrijf in kwestie geen hogere vergoeding krijgt dan conform de in dit hoofdstuk beschreven methodiek gerechtvaardigd zou zijn. Is dit wel het geval dan heeft de verplaatsingsvergoeding mogelijk kenmerken van steun in zich in de zin van artikel 87, lid 1. Om alle juridische risico's uit te kunnen sluiten, zal notificatie van de verplaatsingsvergoeding bij de Europese Commissie dienen plaats te vinden. In deze procedure beoordeelt de Europese Commissie of de vergoeding wel of niet verenigbaar is met het Europese verdrag. De controle van de Commissie bestaat uit twee fasen. In principe heeft de Commissie in de eerste fase - de vooronderzoeksfase - twee maanden de tijd om tot een oordeel over de maatregel te komen. Naar aanleiding van dit vooronderzoek kan de Commissie tot de conclusie komen dat de steun zonder meer verenigbaar is of dat het eerste lid van artikel 87 niet van toepassing is. Ook kan de Commissie tot de conclusie komen dat er van onverenigbaarheid sprake is. In dat geval moet een formele onderzoeksprocedure worden gestart.

Bij onduidelijkheid over mogelijke kenmerken van een steunmaatregel kan de weg worden bewandeld waarbij de maatregel informeel bij de Europese Commissie wordt getoetst.

8.4 Samengevat:

Er zijn in feite drie soorten bedrijfsverplaatsingen met elk andere financiële consequenties:

- 1) Een bedrijf zit in de weg bij de uitvoering van een module. In dat geval is een vergoeding van de verplaatsingskosten niet te vermijden en deze kosten komen ten laste van de module. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat onderzocht wordt of bedrijfscontinuïteit in het geding is en het bedrijf in kwestie de verplaatsingsvergoeding waard is.
- 2) Een bedrijf zit in de weg bij een mogelijk nieuwe module. Ook in dat geval is het waarschijnlijk dat de verplaatsingskosten ten laste van de module komen, maar er is nog tijd om terugvalopties of alternatieven te ontwikkelen. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat onderzocht wordt of bedrijfscontinuïteit in het geding is en het bedrijf in kwestie de verplaatsingsvergoeding waard is.
- 3) Een bedrijf heeft groei-ambities maar mag niet uitbreiden. In het geval van een bedrijf met groeiambities is er in feite sprake van 'slikken' (een vrijwillige bedrijfsverplaatsing, eventueel mede mogelijk gemaakt met behulp van enkele additionele voordeeltjes) of 'stikken'. In dat geval is een fonds uitbreiding (handels)bedrijven en/of bouwkaavel op maat mogelijk een alternatief.

Een bedrijfsverplaatsing heeft grote financiële consequenties. Zeker indien er sprake is van gezonde bedrijven en een moeizame onderhandelingspositie zal een bedrijfsverplaatsing op initiatief van publieke partijen kostbaar zijn. Er zal een verplaatsingsvergoeding overeen gekomen moeten worden die recht doet aan de vermogensschade, investeringsschade en eenmalige schade. In principe is de verplaatsingsvergoeding niet strijdig met het EU-verdrag en dus juridisch houdbaar mits de methodiek om te komen tot een verplaatsingsvergoeding op een juiste manier wordt gehanteerd.

9 Het verdelen van de beschikbare middelen

De analyse van de financiële haalbaarheid van de verschillende modules toont aan dat er additionele middelen nodig zijn om de modules in de huidige opzet te kunnen uitvoeren. In de modules waarin er sprake is van bedrijfsverplaatsingen zijn er tevens nog forse additionele financiële risico's.

Dit betekent dat er een behoefte is aan beschikbaarheid van additionele financieringsbronnen. In hoofdstuk 4 en 5 is aangegeven dat er ruwweg vier type financiële instrumenten zijn:

- instrumenten waarbij vooral ingezetenen of bezoekers van gemeenten worden aangeslagen;
- instrumenten waar de bijdragen komen van nieuwe bewoners of gebruikers van gronden;
- instrumenten waarbij min of meer vrijwillig een bijdrage wordt gegeven;
- subsidies.

Kansrijk is vooral de combinatie van een of meerdere instrumenten met aanvullende subsidies. Zeker indien het lukt om op bovenmodulair niveau subsidies binnen te halen kunnen er grote sommen geld beschikbaar komen voor het Offensief van Teylingen. De beschikbaarheid van financiële middelen op bovenmodulair niveau maakt het tegelijkertijd noodzakelijk dat er eenduidige en transparante criteria zijn op basis waarvan deze middelen beschikbaar worden gesteld aan de verschillende modules.

9.1. Randvoorwaarden

Ongeacht de te kiezen criteria is het belangrijk dat er:

- een voldoende prikkel is om binnen een module te blijven zoeken naar volledige kostendekking. Het uitgangspunt blijft dat een module 'financieel de eigen broek moet ophouden' en dat er een zorgvuldige kosten-baten afweging wordt gemaakt op modulair niveau.
- afspraken zijn over het deel van een (eventueel) tekort dat in alle redelijkheid voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer van de module. Bij veel regelingen is er slechts subsidie beschikbaar bovenop een redelijke eigen bijdrage ter dekking van een tekort.
- waar mogelijk sprake is van toepassing van het profijtbeginsel. Dat betekent dat indien belanghebbenden profijt hebben bij een module zij ook in redelijkheid meebetalen.
- een simpel en eenvoudig uitvoerbare verdelingsmethodiek is. Dat betekent dat het verdelingsmechanisme transparant is, voor iedereen eenvoudig en eenduidig te interpreteren en bovendien lage beheerskosten met zich meebrengt.

9.2 De criteria

Er is een aantal belangrijke criteria die gehanteerd kunnen worden bij de allocatie van financiële middelen op bovenmodulair niveau:

- De module moet aantoonbaar bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief;
- De module dient efficiënt te zijn opgezet;
- De module dient geen grote financiële risico's te kennen in de operationele fase.

Het grote voordeel van het hanteren van criteria is dat de beste en meest kosteneffectieve modules geselecteerd kunnen worden voor aanvullende steun zodat een optimaal beleidsrendement behaald kan worden op basis van de beschikbare bovenmodulaire middelen. Om als mo-

dule in aanmerking te komen voor een Keurmerk zal men moeten scoren op de relevante criteria:

(a) Bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief:

Een module komt alleen voor een bijdrage in aanmerking indien er sprake is van een aantoonbare bijdrage aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het Offensief van Teylingen. Dat betekent concreet dat de module een bijdrage levert aan:

- de vitaliteit van het bollencomplex
- de ruimtelijke kwaliteit van het landschap

De uitdaging is dan om deze criteria nog nader te operationaliseren opdat een begrip als ruimtelijke kwaliteit meer eenvoudig en eenduidig te interpreteren is. Aan de hand van deze geoperationaliseerde criteria kunnen de modules een score krijgen die de basis vormt voor een ranking. In bijlage 4 van de Rapportage Offensief van Teylingen in mei 2004 is hiervoor een eerste aanzet gegeven. De ranking kan bijvoorbeeld plaatsvinden aan de hand van een:

- absolute score (elke module krijgt een absolute score en de modules met de hoogste score of die een bepaalde minimum score hebben komen in aanmerking voor een bijdrage);
- relatieve score (de modules worden onderling op basis van een aantal criteria vergeleken en gepositioneerd ten opzichte van elkaar. De modules met de relatief hoogste score komen in aanmerking voor een bijdrage).

De beschikbare middelen kunnen in een of in meerdere tranches worden verdeeld onder het nader te bepalen aantal projecten die een bepaalde minimum score hebben of onder telkens de beste 3 projecten. Andere verdelingsmethodieken zijn ook denkbaar.

(b) Een module dient efficiënt te zijn opgezet:

Denkbaar is dat een module alleen in aanmerking komt voor een bijdrage op bovenmodulair niveau indien er sprake is van minimalisatie van de kosten, maximalisatie van de opbrengsten en de concrete aandacht voor de belangrijkste risico's. Ook in dit geval geldt dat het noodzakelijk is deze kwalificaties nader te operationaliseren opdat er sprake is van eenvoudig en eenduidig te interpreteren begrippen.

Een voorbeeld van een nadere operationalisatie van efficiënte opzet

Een efficiënte opzet betekent dat de kosten zo laag mogelijk zijn terwijl:

- de raming nog wel realistisch is en tenminste conform een bepaald format is opgezet of indien minimaal een aantal nader te formuleren kostenposten in de raming zijn opgenomen;
- nut en noodzaak van alle kostenposten in relatie tot de ambities (van het Offensief van Teylingen) dient duidelijk te zijn.

Een efficiënte opzet betekent dat de opbrengsten zo hoog mogelijk zijn terwijl:

- de raming wel realistisch is en er een duidelijk inzicht wordt gegeven op het aantal m² uitgeefbare grond, de uitgifte prijzen en de timing & planning van de gronduitgifte;
- aangegeven dient te worden waarom potentieel denkbare opbrengsten niet zijn meegenomen (zie de lijst met mogelijke instrumenten).

Een efficiënte opzet betekent dat de risico's inzichtelijk zijn gemaakt:

- waar mogelijk zijn risico's geïnventariseerd en zijn beheersmaatregelen geformuleerd;

- tijdens de uitvoering van een module is de continue aandacht voor risico-management verzekerd.

Een nader te bepalen aantal kostenposten is eventueel uit te sluiten van een financiële bijdrage omdat die investeringen niet of slechts marginaal bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief. Denkbaar is dat de kosten voor het bouwrijp maken van bouwgrond voor woningen geen bijdrage zullen leveren aan de doelstellingen van het Offensief. Van bijvoorbeeld de kosten voor fysieke infrastructuur als wegen en fietsverbindingen kan ook nader worden bepaald of die wel of niet voldoende bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief.

(c) Een module dient geen grote financiële risico's te kennen in de operationele fase

Een module komt alleen voor een bijdrage in aanmerking indien er sprake is van beperkte risico's gedurende de operationele fase. Een project kent doorgaans een investeringsfase (CAPEX) en een exploitatiefase of operationele fase (OPEX). De operationele fase start na oplevering van de noodzakelijke investeringen zoals bijvoorbeeld in een gebouw of in een locatie. De verhuuropbrengsten dienen vervolgens de operationele kosten en de rente- en aflossingsverplichtingen te dekken. Een eenmalige bijdrage in de CAPEX kan helpen projecten mogelijk te maken, die zichzelf vervolgens kunnen continueren. Er zijn ook projecten die een niet nader bepaalde operationele periode kennen en gedurende een langere termijn operationele tekorten en/of grote operationele risico's met zich meebrengen. Bijvoorbeeld een museum of veel onderhoud vergende publieke voorzieningen. Denkbaar is dat dergelijke projecten niet in aanmerking komen voor een bijdrage omdat er dan in feite een structurele bijdrage noodzakelijk is en het gevaar bestaat dat het project voortijdig beëindigd zal moeten worden.

9.3 Nieuwe modules

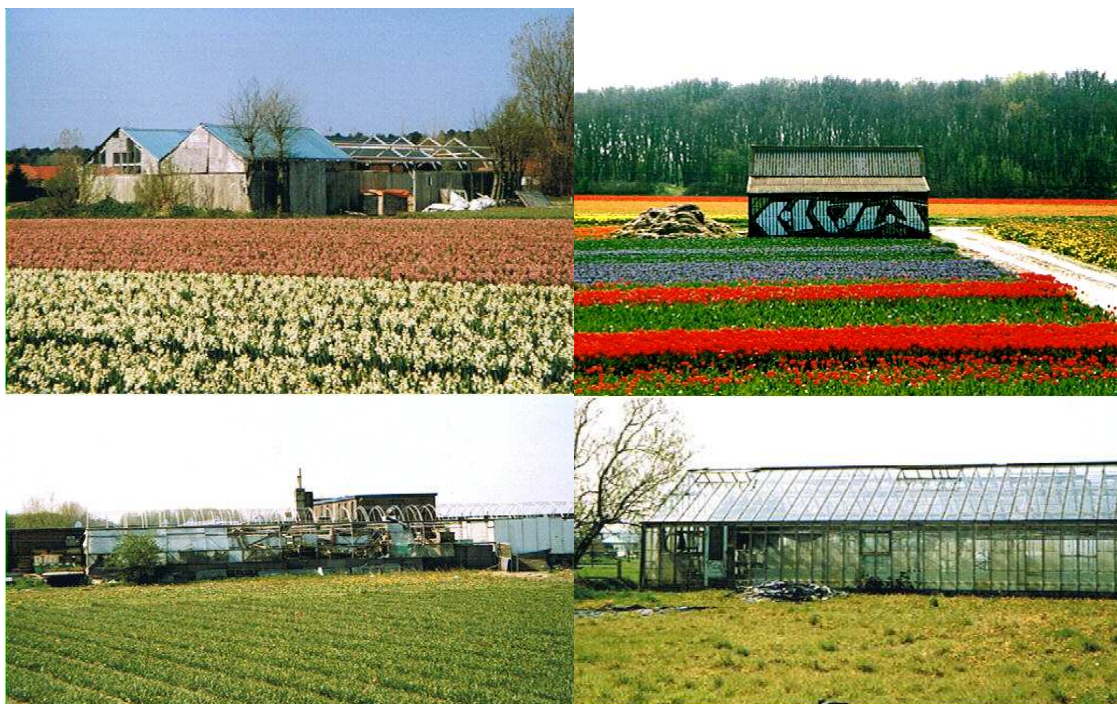
De beschikbaarheid van bovenmodulaire financiële middelen geeft een impuls aan het formuleren van nieuwe modules. Indien het beleidsrendement (versterking vitaliteit bollensector en versterking kwaliteit landschap) en kostenefficiëntie belangrijke criteria zouden zijn kan dat betekenen dat er nieuwe modules worden ingediend die zich richten op versterking van het landschap tegen relatief lage kosten. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- Modules waarbij agrarische ondernemers de vitaliteit van de bollensector vergroten dan wel de kwaliteit van het landschap versterken door het verlenen van groene diensten die (mogelijk) worden ingekocht door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Modules waarbij verspreid liggende (niet duurzame) glastuinbouwlocaties worden gesaneerd mede dankzij financiële middelen die beschikbaar komen uit een fonds voor sanering van verspreid glas van de Provincie Zuid-Holland.
- Modules waarbij de vitaliteit van de bollensector versterkt wordt door de oprichting van een grondbank voor bollengrond, mede mogelijk gemaakt dankzij private middelen.
- Het saneren van oude vervallen kassen of bollenschuren in het open landschap of met graffiti besmeurde schuren in de bollenvelden.

Er kan een competitie ontstaan waarbij de projectvoorstellen die op de tevoren vastgestelde criteria het beste scoren in aanmerking komen voor additionele financiële middelen en met voorrang uitgevoerd zullen worden.

Een bollengrondbank

Een bollengrondbank of een Bollen Ontwikkelingsbedrijf is een instelling die zich richt op het verwerven van bollengrond en het vervolgens uitgeven van bollengrond aan agrarische bedrijven. De grondbank verwerft gronden en geeft gronden in erfpacht uit aan agrarische ondernemers. Op dit moment is een dergelijke constructie heel normaal in de melkveehouderij (Fagoed is een hierin gespecialiseerd bedrijf). Ook kan de grondbank gronden opkopen van agrarische bedrijven die een bedrijfsbeëindiging overwegen. Voordeel van een dergelijke grondbank is dat agrarische ondernemers relatief weinig middelen behoeven te investeren in grondaankopen (omdat men de grond in erfpacht af kan nemen) terwijl het ook mogelijk is dat agrarische ondernemers hun stille reserve (het bezit van grond) te gelde maken om te investeren in hun bedrijf. Vanwege de fors gestegen optiewaarde van agrarische grond is het voor veel agrarische ondernemers kostbaar om te investeren in grondaankopen. Een bollengrondbank kan daarin verandering brengen en, mist ingebed in een pakket van flankerende maatregelen, tevens voorkomen dat de optiewaarde van bollengrond verder stijgt.



“Het opruimen van obstakels in het landschap kan veel opleveren en hoeft niet altijd veel te kosten”

10 Belangrijke bestuurlijke afwegingen

De analyses in dit rapport maken duidelijk dat het wenselijk is dat er op bestuurlijk niveau een aantal richtinggevend afwegingen worden gemaakt. De momenteel goedgekeurde modules kampen vrijwel allemaal met grote financiële obstakels dan wel dreigen op zijn minst forse vertraging op te lopen. De financiële obstakels zijn binnen het huidige spelregelkader van het Offensief van Teylingen moeilijk te overwinnen. Er zijn tenminste drie varianten denkbaar waarin er sprake is van een grotere financiële realiseerbaarheid van de modules. Alle drie de varianten grijpen terug op de in hoofdstuk vier genoemde financiële instrumenten. Er is sprake van gezamenlijke prioriteiten (het Offensief), een gezamenlijk probleem (financiële obstakels) en daarom is het belangrijk gezamenlijk een oplossing te zoeken.

Deze varianten vormen een illustratie van belangrijkste mogelijkheden. De precieze invulling van een variant is afhankelijk van bestuurlijke prioriteiten van de Pact partijen. In elk van de varianten kan gebruik worden gemaakt van een mix van instrumenten uit hoofdstuk 4. De kenmerkende verschillen zijn per variant samengevat. Met behulp van deze varianten kan de Stuurgroep zich een oordeel vormen over de richting die men op wil om het Offensief van Teylingen een noodzakelijke extra impuls te geven.

Variant 1	Variant 2	Variant 3
Geen bovenmodulaire pot	Beperkte bovenmodulaire pot	Forse bovenmodulaire pot
Inzet instrumenten uitsluitend op modulair niveau	Mix van inzet middelen op modulair en op bovenmodulair niveau	Inzet instrumenten primair op bovenmodulair niveau
Geen fonds grondkosten woning	Bovenmodulair toepassing fonds grondkosten woningbouw of een bovenmodulair rood voor groen project	Bovenmodulair toepassing fonds grondkosten woningbouw en een bovenmodulair rood voor groen project
Beperkte toepassing rood voor groen (uitsluitend binnen een module)	Aanvulling op basis van groene obligaties	Aanvulling op basis van groene obligaties
Aanvulling op basis van een stichting 'vrienden van ..', een gemeentelijke bijdrage en eventuele bijdrage obv verplaatsing handelsbedrijven	Waar mogelijk faciliteren toepassing instrumenten op modulair niveau zoals en/of een stichting 'vrienden van..' en rood voor groen of een additionele gemeentelijke bijdrage	Beperkte toepassing instrumenten op modulair niveau zoals en/of een stichting 'vrienden van..' en rood voor groen of een additionele gemeentelijke bijdrage
Beperkte prikkel tot formuleren nieuwe modules	Beperkte prikkel tot formuleren nieuwe modules	Grote prikkel tot formuleren nieuwe modules (zolang er geld zit in de 'pot')
Geen rol Stuurgroep in verdeling middelen en wegen / waarden van de verschillende modules	Beperkte prioritering modules door Stuurgroep	Belangrijke prioritering modules door Stuurgroep
Subsidies aangevraagd op modulair niveau	Subsidies aangevraagd op modulair niveau en op bovenmodulair niveau	Subsidies aangevraagd op bovenmodulair niveau en aanvullend op modulair niveau

10.1 Variant 1: Geen bovenmodulaire pot en beperkte additionele instrumenten op modulair niveau

In variant 1 komt er geen bovenmodulaire pot met financiële middelen. Wel krijgen de gemeenten die participeren in het Offensief elk additionele mogelijkheden om op basis van de instrumenten in dit rapport zelf additionele inkomsten te genereren. Op die manier zijn de projectleiders van de modules (nog) beter in staat 'de eigen broek op te houden'. Naast een eigen gemeentelijke bijdrage (hetzij rechtstreeks als subsidie hetzij via een verhoging van bijvoorbeeld de toeristenbelasting) zijn de projectleiders geprikkeld om waar mogelijk kosten te reduceren zonder de projectambities teveel geweld aan te doen.

Afhankelijk van de ruimte die de Stuurgroep van het Offensief afzonderlijke gemeenten geeft, men name waar het gaat om het instrument van 'rood voor groen' of 'paars voor groen' of 'bouwkavel op maat', zijn er concrete aanvullende verdienmogelijkheden op modulair of gemeentelijke niveau. In dat geval zullen er ook eenvoudiger nieuwe modules die bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief van Teylingen bijkomen. Eventueel beschikbare rijkssubsidies of provinciale subsidies worden door de afzonderlijke projectleiders aangevraagd.

De Stuurgroep hoeft geen criteria op te stellen om bovenmodulaire middelen te verdelen. Het Keurmerk dat de Stuurgroep afgeeft aan modules is voldoende om op modulair niveau gebruik te kunnen maken van additionele ruimtelijke mogelijkheden. De regio en de provincie werken samen om afwijkingen van het streek- en bestemmingsplan mogelijk te maken waardoor er verdiencapaciteit op modulair niveau ontstaat. Op basis van een case-by-case beoordeling wordt per module afgewogen of en in welke mate er aanvullende verdienmogelijkheden beschikbaar komen.

Kenmerken variant 1:

- Geen bovenmodulaire bijdrage
- Beperkte prioritering modules door Stuurgroep Pact (aan de poort)
- Zoveel mogelijk ruimte voor inzet van verdienmogelijkheden aan projectleiders van modules
- Financiering op basis van een mix van gemeentelijke bijdrage, subsidies en beperkte aanvullende verdienmogelijkheden (rood voor groen)
- Afweging tussen ambities en benodigde investeringen ligt volledig op modulair niveau

Voordeel:

- Iedere gemeente is volledig verantwoordelijk voor de financiële dekking van de module;
- Stuurgroep heeft regie op toekenning 'rood voor groen';
- Prikkel per module om de module kostenefficiënt op te zetten en de eventueel beschikbare aanvullende verdienmogelijkheden te maximaliseren.

Nadeel

- De kans is groot dat in 2008 van de thans geformuleerde modules slechts enkele modules tot uitvoering zijn gekomen. Andere modules hebben de financiering echter niet rond gekregen en hebben het ambitieniveau fors beperkt resp. zijn in de bureaulade terecht gekomen;
- Kans op verwerving van grote subsidies is niet groot omdat iedere module primair zoekt naar de dekking van de eigen problemen.

10.2 Variant 2: Beperkte bovenmodulaire pot & beperkte inzet instrumenten modulair niveau

In variant 2 is er sprake van een bovenmodulaire pot. Deze pot heeft een relatief beperkte financiële omvang. Het uitgangspunt blijft dat de projectleiders van een module 'de eigen broek ophouden' en binnen de eigen gemeente financiële dekking zoeken. Daarnaast krijgen modules met een Keurmerk extra ruimte in de vorm van instrumenten die aanvullende verdien capaciteit genereren (varianten op 'paars voor groen', 'rood voor groen', 'bouwkavel op maat'). Aanvullend hierop werken de gemeenten samen om op bovenmodulair niveau aanvullende financiële middelen te genereren. Bijvoorbeeld door een gezamenlijk rood voor groen project (in de vorm van de verkoop van een ontwikkelconcessie) of de opzet van een fonds grondkosten woningbouw. Deze inkomsten worden aangevuld met subsidies van derden.

Aan de hand van een aantal strenge criteria is voor een module met een tekort een aanvullende bijdrage beschikbaar. Er dient dan duidelijk sprake te zijn van een module die bijdraagt aan de geoperationaliseerde doelstellingen van het Offensief van Teylingen. De projectleider heeft dan aangetoond alle andere wegen naar een sluitende exploitatie zijn verkend (kostenbesparingen, optimalisatie van opbrengsten, inzet van financieringsinstrumenten op gemeentelijke niveau, actief risicomanagement). De Stuurgroep Pact bepaalt uiteindelijk op basis van tevoren vastgestelde criteria welke modules wel en niet een bijdrage kunnen krijgen uit de kleine pot.

Kenmerken variant 2:

- Beperkte (aanvullende) bovenmodulaire bijdrage
- Prioritering modules door Stuurgroep op basis van tevoren vastgestelde criteria
- Zoveel mogelijk ruimte voor inzet van verdienmogelijkheden aan projectleiders van modules
- Financiering grotendeels gedekt op modulair niveau (gemeentelijke bijdrage en subsidies). Kleine aanvullende bijdrage op bovenmodulair niveau beschikbaar voor de best scorende projecten
- Afweging tussen ambities en benodigde investeringen ligt in belangrijke mate op modulair niveau

Voordeel:

- Extra prikkel om modules te laten voldoen aan de bovenmodulaire doelstellingen (criteria die relevant zijn voor het Offensief van Teylingen);
- Grotere kans op verwerven aanvullende subsidies;
- Regie stuurgroep op verdeling beschikbare bovenmodulaire middelen;
- Bovenmodulaire pot vormt extra prikkel voor nieuwe modules.

Nadelen

- Stuurgroep moet keuzes (prioriteren) tussen de verschillende modules;
- Prikkel om kostenefficiënt te zijn moeten worden afgedwongen via criteria ter verdeling van de bovenmodulaire pot;
- Variant kan nauwelijks succesvol zijn indien het niet lukt bovenmodulaire middelen te genereren.
- Grotere rol bovenmodulaire middelen ten opzichte van 'de eigen broek ophouden'.

10.3 Variant 3: Omvangrijke 'pot van het Offensief' en bescheiden inzet van additionele instrumenten op modulair niveau

In variant 3 komt er op initiatief van de Stuurgroep Pact een bovenmodulaire pot met een forse financiële middelen. Daartoe worden enkele instrumenten op bovenmodulair niveau ingezet zoals 'rood voor groen' (de bouw van een grotere woonwijk danwel de bouw van enkele kleinere woonwijken op locaties in het buitengebied), 'paars voor groen' (een beperkte uitbreiding van een bedrijventerrein in het buitengebied) en een heffing op grondkosten woningbouw. De rood voor groen projecten vinden plaats op basis van een regionale regie waarbij een gemeente medewerking krijgt aan bepaalde door de Stuurgroep te selecteren bouwprojecten in het buitengebied in ruil voor een nader te bepalen minimale financiële compensatie die ten goede komt aan een bovenmodulaire pot met financiële middelen. De op deze manier gegenereerde financiële middelen worden bovendien aangevuld met rijks- en provinciale subsidies. Daarnaast worden, in samenwerking met een financiële instelling, groene obligaties voor het Offensief uitgegeven.

Alle in de ogen van de Stuurgroep 'goede modules' (die voldoen aan de criteria) kunnen op die manier in aanmerking van een aanvullende bijdrage. Bovendien zijn er nog voldoende financiële middelen beschikbaar om andere, nieuwe, modules te ondersteunen. De omvangrijke bovenmodulaire pot werkt stimulerend op publieke en private belanghebbende bij het Offensief van Teylingen en in korte tijd worden diverse nieuwe modules ingediend. De Stuurgroep stelt op basis van relatief algemene criteria (bijvoorbeeld: voldoen aan de eisen om een keurmerk te verkrijgen) aanvullende middelen beschikbaar. Deze middelen komen gedeeltelijk beschikbaar in de vorm van een nader te bepalen eenmalige bijdrage (subsidie) en gedeeltelijk in de vorm van een lening die terugbetaald moet worden na afronding van het project (immers, de groene obligaties moeten wel worden terugbetaald). Een dergelijke opzet kent bijvoorbeeld het Nationaal Restauratie Fonds.

Het Nationaal Restauratiefonds

Het NRF is een revolverend fonds. Niet alleen is het NRF verdeler van restauratiesubsidies. Maar in aanvulling daarop verstrekt het NRF ook goedkope restauratiehypotheken. Deze constructie heeft de charme dat het daadwerkelijk additionele investeringen kan genereren. Belanghebbenden bij de restauratie van monumenten storten gelden in het restauratiefonds. Het fonds besteedt het bedrag aan de uitgifte van laagrentende hypotheken. De rente en de aflossing op deze hypotheken vloeien vervolgens weer terug in het fonds en worden benut voor de uitgifte van nieuwe hypotheken. Op deze wijze blijven de middelen beschikbaar voor restauratie van monumenten. Zolang het fonds nog niet op een niveau van zelfvoorziening is gekomen zijn eventueel additionele publieke bijdragen nodig. Op termijn zal er sprake zijn van een vast monumentenbestand en een gelijke spreiding van de aanvraag van hypotheken. Het fonds is dan zelfvoorzienend en er zijn dan geen jaarlijkse publieke bijdragen nodig. De omvang van het restauratiefonds, alsmede de doorlooptijd om zelfvoorzienend te zijn is afhankelijk van de actuele restauratiepraktijk, de te verwachten macro-economische effecten (additionele bouwactiviteiten en daaruit voortvloeiende werkgelegenheid en toegevoegde waarde) en de terugverdieneffecten.

Kenmerken variant 3:

- Forse bovenmodulaire bijdrage; in de vorm van een mix van subsidie en lening
- Beperkte prioritering modules door Stuurgroep
- Beperkte ruimte voor inzet van verdienmogelijkheden aan projectleiders van modules
- Financiering deels gedekt op modulair niveau (gemeentelijke bijdrage en evt. subsidies). Belangrijke bijdrage in financiering wordt bovenmodulair gedekt.
- Terugbetaling van een deel van het verkregen geld prikkelt een kostenefficiënt ontwerp en snelle uitvoering van modules
- Afweging tussen ambities en benodigde investeringen ligt ten dele op modulair niveau en deels op bovenmodulair niveau

Voordeel:

- Prikkel tot kostenefficiënt ontwerp (want deel terugbetalen);
- Grote kans op aanvullende subsidies;
- Duidelijke regionale regie op toekenning 'rood voor groen';
- Revolverend fonds maakt bijdragen aan meerdere projecten mogelijk.

Nadeel

- Modules moeten deel van verstrekte geld terugbetalen;
- Variant kan alleen succesvol zijn indien het lukt bovenmodulaire middelen te genereren.

Afhankelijk van welk variant de voorkeur krijgt van de Stuurgroep zijn vervolgstappen te formuleren. Daarbij gaat het vooral om keuzes:

- of er wel of niet een bovenmodulaire pot moet komen;
- welke instrumenten wel en niet op modulair en/of bovenmodulair niveau ingezet mogen worden (en op welke manier);
- welke criteria van belang zijn bij het verdelen van financiële middelen en/of het beschikbaar stellen van planologische ruimte.

11 Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies:

- A. Vrijwel alle modules hebben te maken met grote financiële uitdagingen en risico's. Er van uitgaande dat de modules succesvol moeten zijn om de doelstellingen van het Offensief van Teylingen te realiseren lijkt het onvermijdelijk dat de ambities nogmaals kritisch worden geëvalueerd en/of dat er additionele financieringsmiddelen beschikbaar komen.
- B. Er zijn diverse financieringsconstructies denkbaar om geld te genereren voor het Offensief van Teylingen. Alle constructies kennen echter belemmeringen. Ofwel het zijn vooral de huidige bewoners, bedrijven of bezoekers die gelden genereren. Ofwel het gaat om gelden die gegenereerd worden door nieuwe bewoners of gebruikers van gronden of het gaat om financieringsinstrumenten die in belangrijke mate leunen op vrijwilligheid en bereidwilligheid van donateurs en beleggers.
- C. Het meest kansrijk op bovenmodulair niveau zijn de instrumenten 'fonds obv heffing grondkosten woningbouw', 'rood voor groen', 'gemeentelijke bijdrage' en 'groene obligaties'. Op modulair niveau zijn 'rood voor groen' en 'stichting vrienden van...' en 'bijdragen uitbreiding bedrijven' perspectiefrijk
- D. Een mix van instrumenten lijkt noodzakelijk om significante financiële middelen te kunnen genereren. Eventueel is het genereren van middelen voor het Offensief van Teylingen te combineren met het genereren van middelen voor andere regionale beleidsprioriteiten (bij een mobiliteitsfonds).
- E. Bedrijfsverplaatsingen zijn kostbaar indien het om gezonde bedrijven gaat. In dat geval is naast een vergoeding voor vermogensschade ook een vergoeding voor investeringsschade en eenmalige schade als verhuiskosten en productieverlies, noodzakelijk. Minimaliseer derhalve het aantal bedrijfsverplaatsingen.
- F. Indien er op bovenmodulair niveau financiële middelen beschikbaar komen zijn die op basis van nader te bepalen criteria te verdelen over de verschillende modules. Indien ook nieuwe modules worden toegelaten bestaat er zelfs de mogelijkheid de meest kosteneffectieve modules te selecteren. Voor de hand liggende criteria om de modules aan te toetsen zijn bijvoorbeeld het aantoonbaar bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief, een kostenefficiënte opzet van de module en indien relevant beperkte financiële risico's gedurende de operationele fase van de module.

Aanbevelingen:

1. Maak op bestuurlijk niveau een richtinggevende keuze door een voorkeursvariant te benoemen. Het gaat daarbij vooral om een keuze ten aanzien van:
 - de inzet van de verschillende instrumenten op modulair of bovenmodulair niveau;
 - de opzet van een bovenmodulaire pot;
 - de te hanteren criteria bij het verdelen van financiële middelen en/of planologische ruimte.

2. Aan de hand van deze richtinggevende keuze kan door de ambtelijke werkgroep of onder regie van de ambtelijke werkgroep een soort 'businessplan' voor het vervolg van het Offensief worden opgesteld. Belangrijk is daarbij een goede onderbouwing van de te selecteren variant en een meerjarenplan (incl. financiële onderbouwing).
3. Stel duidelijke kaders aan instrumenten die verdien capaciteit bieden zoals 'rood voor groen', 'paars voor groen' en 'bouwkavel op maat'. Welke ruimtelijke concessies is men bereid te doen in ruil voor welke financiële bijdrage. Op die manier is een waarde van ruimtelijke concessies te bepalen
4. Maak de prikkel zo groot mogelijk om nieuwe modules te formuleren die ook gebruik kunnen maken van de beschikbare financieringsbronnen. Daarbij is te overwegen prioriteit te geven aan de modules met de grootste bijdrage in termen van kwaliteit van het landschap en vitaliteit van het bollencomplex. Operationaliseer de doelstellingen van het Offensief zo concreet mogelijk opdat nieuwe modules daar maximaal op kunnen inspelen.
5. De financiële haalbaarheid van een aantal van de huidige modules kan vergroot worden door kritisch te kijken naar de bijdrage aan de doelstellingen van het Offensief, naar de kostenefficiëntie en de structurele exploitatielasten. Welke kosten zijn bijvoorbeeld gemoeid met de uitvoering van de module indien slechts 90% van de ambities gehandhaafd blijven.
6. Zorg voor voldoende competitie tussen de modules. Niet alleen om op die manier de modules te kunnen selecteren die het beste bijdragen aan de doelstellingen van het Offensief en zo kostenefficiënt mogelijk zijn opgezet, ook om de onderhandelingskracht van de (samenwerkende) gemeenten te versterken. Er is voor de private grondeigenaren in de verschillende modules een prikkel om zich niet onredelijk op te stellen in de onderhandelingen over de grondprijzen, omdat anders de module wel eens niet geselecteerd zou kunnen worden.

Bijlage 1

Betrokkenen

Algemeen

Frank Zaalberg (secretaris Offensief van Teylingen)
Marcel Vissers (boegbeeld Offensief van Teylingen)
Piet Jan Visser (gebiedsontwikkelaar Offensief van Teylingen)
Martijn Kegler (WLTO)
Peter Meijer (Kamer van Koophandel)
Ellen Weerman (Provincie Zuid-Holland)
Remko de Waard (Provincie Zuid-Holland)

Module Trappenberg-Kloosterschuur

- Robert Klaverveld (gemeente Rijnsburg)
- Arie Mastenbroek (gemeente Rijnsburg)

Module Ruïne van Teylingen

- Lennert Goemans (bureau Mentink)
- Jacques van Wieringen (gemeente Voorhout)
- Jan Zandstra (gemeente Sassenheim)

Module Keukenhof

- Martin Ransdorp (gemeente Lisse)

Module Vinkeveelpolder

- Dick van Leeuwen (gemeente Noordwijk)
- Hein Struben (gemeente Noordwijk)

Module Pastoorslaan

- Gerard Bijnsdorp (gemeente Hillegom)
- Ruud Keesmaat (Akroconsult)

Module Delfweg

- Tamar Leene (gemeente Noordwijkerhout)
- Marco van Lente (Twinstra & Gudde)

Bijlage 2

Financiële instrumenten ten behoeve van een efficiënte verdeling van middelen

Voor al deze instrumenten geldt dat er voldoende publieke danwel private middelen beschikbaar moeten zijn. Deze instrumenten zijn manieren om de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.

1. revolving fund

Omschrijving

Een revolving Fund is een mogelijk instrument om subsidiegelden en eventuele overige middelen optimaal te benutten. Subsidiegelden van de overheid omgezet in zachte leningen die terugbetaald moeten worden. De rente en de aflossingen van deze leningen vloeien terug in het fonds, waaruit vervolgens nieuwe leningen verstrekt worden. Vanuit het fonds worden leningen tegen gunstige voorwaarden.

Voordeel

De middelen die beschikbaar zijn worden niet éénmalig uitgegeven aan een project, maar kunnen telkens weer opnieuw aangewend worden voor nieuwe projecten. De beschikbare middelen worden als het ware gerecycled.

Nadeel

Er dient een organisatie opgezet te worden voor de uitvoering en beheer van het fonds. Daarnaast dienen er voldoende middelen beschikbaar te zijn (subsidies of andere bijdragen) om het fonds op te richten.

Inzetbaarheid

Er dient een marktconforme rente gevraagd te worden. Daarnaast is het gewenst om additionele zekerheden te stellen. Deze constructie lijkt voor Teylingen te kunnen werken, de uitvoering zou onder een van de nu al bestaande organisatie kunnen vallen, wel dienen er voldoende middelen vanuit publieke/private bronnen beschikbaar te zijn. Als die middelen beschikbaar zijn is dit instrument direct inzetbaar, zonder nieuwe wetgeving.

2. garantiefonds

Omschrijving

Een garantiefonds staat garant voor bepaald gedeelte van leningen van banken aan een lokale of regionale ontwikkelingsmaatschappij. Doordat de overheid garant staat wordt het risico voor de financier bepaald door de kredietwaardigheid van de overheid in plaats van het risico van het project. Doordat het risico laag is, zijn de vermogenskosten voor een lening aanzienlijk lager.

Voordeel

De overheid faciliteert de financiering, maar financiert zelf niet. De overheid staat slechts garant.

Nadeel

Het financieel risico ligt bij de overheid. Bovendien werkt het instrument vooral indien er private partijen betrokken zijn.

Inzetbaarheid

Door de overheid dient een voorziening te worden gevormd

Op zich zou dit voor Teylingen kunnen werken. Mogelijk probleem zou kunnen zijn dat elk project zich kan aanmelden, maar dat niet elk project de garantstelling daadwerkelijk zal krijgen. Verder zou het kunnen zijn dat bepaalde modules wel in aanmerking zouden kunnen komen en andere niet. Er zal tevens een afweging gemaakt moeten worden of de garantstelling op bovenmodulair niveau aangevraagd zal worden of per aparte module.

3. participatiefonds

Omschrijving

Een zelfstandig opererend orgaan dat zich ten doel stelt middels haar fonds op commerciële basis eigen vermogen te verschaffen aan gemeentelijke en regionale ontwikkelingsmaatschappijen. Het fonds verstrekt eigen vermogen. Daarbij moet er een rendement gehaald worden dat interessant is voor financiers. De exit ligt tussen de 5 en 8 jaar, dus middenlange termijn focus. Projecten moeten commercieel interessant zijn.

Voordeel

Met de financiële participatie van de overheid wordt een grote hefboom gecreëerd. Dit fonds is gericht op de lange termijn.

Nadeel

Het fonds stelt strenge selectiecriteria, hoge financiële eisen en zekerheden. Elk project zal in een goede businesscase (ook financieel) gepresenteerd moeten worden en zal gedurende de looptijd ook aan strenge financiële eisen moeten voldoen.

Dit fonds legt een behoorlijke druk op de middelen van de overheid.

Inzetbaarheid

Het fonds moet bij een professionele fondsmanager worden ondergebracht.

Deze constructie lijkt voor Teylingen niet haalbaar te zijn, aangezien de modules geen hoge commerciële waarde lijken te vertegenwoordigen. De modules moeten gefinancierd worden, waarbij het doel is uit de kosten te komen, maar niet een hoog commercieel rendement te genereren.

4. achtergestelde lening

Omschrijving

Dit instrument kan zelfstandig ingezet worden, of als flankerend beleid in een koppeling met een Revolving Fund. De lening heeft het karakter van eigen vermogen en is achtergesteld aan het overig vreemd vermogen.

Voordeel

De kosten van vreemd vermogen liggen, indien de lening door bijvoorbeeld een gemeente verstrekt wordt aanzienlijk lager dan bij marktconforme rentepercentages.

Nadeel

De gemeente (bijvoorbeeld) loopt financieel risico, indien het project in serieuze problemen komt krijgt de gemeente als laatste haar geld terug, aangezien deze soort lening achtergesteld is op al het andere ingebrachte vreemd vermogen.

In combinatie met andere middelen zou dit een mogelijkheid bieden voor Teylingen, mits gemeenten bereid zijn het risico te dragen.

5. gemeentegarantie

Omschrijving

Variant op het garantiefonds. Derden verstrekken vreemd vermogen en de gemeente verleend garantie hierop.

Voordeel

Kosten van vreemd vermogen zullen sterk dalen, aangezien de overheid een zeer hoge kredietwaardigheid heeft.

Nadeel

De gemeente loopt risico op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun. De gemeente loopt financieel risico.

Net zoals bij het garantiefonds zou deze constructie voor Teylingen kunnen werken.

6. DBFO contract

Omschrijving

Het aanbesteden van een project kan door middel van een zogenaamd innovatief contract, waarbij de verschillende fasen van een project gekoppeld kunnen worden. Integraal wordt een private partij verantwoordelijk voor ontwerp (design), bouw (built), financiering (finance) en exploitatie (operations). In de meeste gevallen betekent dit dat publieke opdrachtgevers een programma van eisen aanbesteden en private partijen betalen op basis van gerealiseerde beschikbaarheid.

Voordeel

Overdracht van risico's en ontwerp- en uitvoeringsoptimalisaties mogelijk door marktpartij integrale verantwoordelijkheid te geven

Nadeel

Relatief hoge transactiekosten