Dienstbaar

Werk in uitvoering

GOM
Duin- en Bollenstreek

Jaarverslag 2020

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Over GOM

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is een besloten vennootschap op publieke basis. Met als taak het ruimtelijk herstructureren en moderniseren van het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek. Het doel is een economisch en ruimtelijk vitale Greenport in een aantrekkelijk landschap.

GOM is uitsluitend een uitvoerend grondbedrijf en is opgericht in 2010. De Greenportgemeenten zijn gezamenlijk aandeelhouder. GOM werkt geheel binnen het beleidskader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009, herzien/herbevestigd in 2016) die door de gemeenten is vastgesteld. De overheid (gemeenten en provincie) is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en alle daaronder begrepen beslissingen over de ISG, bestemmingsplannen, bestemmingswijzigingen en het al dan niet toestaan van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder bedrijfsuitbreiding en woningbouw. GOM heeft geen ruimtelijke ordeningsmandaat.

GOM is partner van overheid, bedrijfsleven en grondeigenaren en kan alleen door samenwerking haar werkzaamheden uitvoeren. Daarom wil GOM met zoveel mogelijk grondeigenaren in het Greenportgebied in contact komen en blijven. En samen met hen en met de gemeenten beoordelen, op basis van haalbaarheid en uitvoerbaarheid, op welke wijze er een bijdrage kan worden geleverd aan de modernisering van het buitengebied en de economische en landschappelijke versterking van de Duin- en Bollenstreek.

Financiering

GOM zorgt zelf voor de bekostiging van de herstructurering en werkt daartoe met een gesloten financieel systeem zonder winstoogmerk. Alle inkomsten zijn bedoeld voor de herstructurering. Er kan niet meer worden uitgegeven dan de beschikbare en effectief gerealiseerde verdiencapaciteit. Inkomsten uit Greenportwoningbouw en bollengrondcompensatie zijn de belangrijkste kostendrager voor de herstructurering en voor GOM.

Raad van Commissarissen

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen ziet namens de aandeelhouders toe op het bestuur van GOM. Deze Raad bestond ultimo 2020 uit prof. dr. C.P. Veerman (voorzitter), W.R. Duursema RA en ir. N.C.A. Koomen.

Het GOM-team

Het team bestond in 2020 uit:

Onno Zwart	directeur/bestuurder
Martin Stout	financieel manager
Erwin Uil	projectmanager
Ammo van Bennekom	manager civiel
Debbie Haak	beleidsmedewerker
Dennis van Meerendonk	administrateur
Michelle Hardijzer	officemanager

Colofon
Datum: mei 2021
Vormgeving: Gaaf bureau
Tekst: Onno Zwart | Woordgeregeld
Fotografie: Sven van der Vlugt
Foto Mezenlaan blz.22: Livingstone

“Werk in uitvoering”

In 2020 bestond GOM tien jaar. In die tien jaar zijn veel goede resultaten behaald. Er is een aanzienlijke hoeveelheid herstructureringsprojecten uitgevoerd. Bulb Trade Park is succesvol ontwikkeld. GOM heeft zich bewezen als een professionele en prominente speler in de Bollenstreek die een wezenlijke bijdrage levert aan het realiseren van de doelstellingen die zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek (ISG). Daarin zijn we steeds gesteund door onze aandeelhouders en stakeholders en door de continuïteit van dat ISG beleid. Zo beschouwd, zijn we goed voorbereid voor de komende jaren.

Zal dat echter zo blijven? Corona en commotie domineren de huidige situatie. De gevolgen van de coronacrisis zullen maatschappelijk en economisch ingrijpend zijn en naar verwachting nog lange tijd doorwerken. Toch ligt daar niet onze grootste zorg. Die komt voort uit de maatschappelijke en politieke commotie en discussie die in de afgelopen anderhalf jaar zijn ontstaan over de toekomst van de streek en de Greenport. De koersvastheid van het ISG-beleid en de ruimtelijke ordening, het draagvlak voor de herstructurering, het begrip voor de ontwikkeling van (clusterlocaties voor) Greenportwoningen en de steun voor de werkzaamheden van GOM lijken daardoor niet altijd vanzelfsprekend meer. GOM voert slechts uit wat wordt gevraagd door haar aandeelhouders. Politiek-bestuurlijk commitment is daarvoor noodzakelijk. Gebrek daaraan werkt verlammend op onze taakuitvoering en organisatie.

In 2020 hebben wij onze herstructureringsproductie moeten afschalen door stagnerende inkomsten (en perspectieven daarop) ten gevolge van het uitblijven van planologische besluitvorming over locaties voor Greenportwoningen. Ook de versnellingsagenda hebben wij moeten stopzetten. We werken weliswaar door, maar met de rem erop. Lastig is en blijft de ontwikkeling van ons glastuinbouwproject Trappenberg-Kloosterschuur in Rijnsburg. Er is nog altijd nauwelijks tot geen vraag naar glastuinbouwkavels. De succesvolle verkoop in één keer van alle zeventien woningbouwkavels in het deelproject Mezenlaan neemt de financiële zorgen voor Trappenberg-Kloosterschuur echter niet weg. In 2021 moet hier een oplossing voor worden gevonden.

Al met al heeft 2020 een bescheiden herstructureringsproductie opgeleverd:
- 0,9 ha nieuw bollenteeltareaal gerealiseerd
- 1,0 ha verrommeling opgeruimd
- 7 bouwtitels definitief verkocht (planologisch onherroepelijk geworden)

In totaliteit heeft de herstructurering vanaf 2010 tot 1-1-2021 de volgende resultaten opgeleverd:
- 617 initiatiefprojecten, waarvan 309 (nog) actief
- 138 gesloten herstructureringscontracten op evenzovele locaties, waarvan inmiddels 78 gerealiseerd
- 36,4 ha gecontracteerde bollengrondcompensatie
- 54,1 ha geproduceerd en te produceren nieuw, 1e klas bollenteeltareaal
- 31,4 ha verwijderd bedrijfsmatig onroerend goed en onderliggende bouwbestemmingen
- 171 gecontracteerde bouwtitels voor Greenportwoningen
- 6,8 ha verkocht bedrijventerrein (Bulb Trade Park).

De vraag is hoe 2021 en de jaren daarna zich gaan ontwikkelen. Zullen alle gemeenten de ISG onverkort blijven steunen waardoor er alsnog perspectief ontstaat voor clusterlocaties voor Greenportwoningen? Zullen wij als uitvoerend grondbedrijf daardoor dan ook onze herstructureringsproductie weer kunnen opvoeren? En hoe zal de coronacrisis verder verlopen? Wanneer kan er weer worden overgeschakeld naar “normaal”? Op meerdere vlakken hebben we te maken met onzekere tijden.
Als uitvoerend grondbedrijf zullen we echter dienstbaar zijn en blijven aan de doelstellingen van de ISG en die van onze aandeelhouders.

Onno Zwart
Directeur GOM

Inhoud

- Over GOM 2
- Voorwoord 4
- Inhoud 5
- GOM tijdlijn 5

GOM in bedrijf

- Terugkijken en vooruitzien 6
- Productie 2020 7
- Performance 2011 - 2020 8
- Contractenoverzicht 2011 - 2020 10
- Bouwtitels Greenportwoningen 12
- Voortgang herstructurering in perspectief 14
- Herstructureringsingrepen in het landschap 15
- Duinschooten, Noordwijk 16
- Kraaierslaan, Noordwijk 18
- Langevelderlaan, Noordwijk 20
- Grondexploitatieprojecten 22

Financieel

- Financieel Jaarverslag 2020 25

FAQ

- Goed om te weten over GOM 26

GOM tijdlijn

1996 Pact van Teylingen

2004 Offensief van Teylingen

2009 Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

2010 Oprichting Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

Provinciale Verordening Ruimte

2011 Eerste overeenkomst bollengrondcompensatie

2012 Eerste verkoop bouwtitels

Eerste overeenkomst opruimen verrommeling

2014 Geactualiseerde provinciale Verordening Ruimte met afsprakenkader Duin- en Bollenstreek

2016 Herziene Intergemeentelijke Structuurvisie 2016 vastgesteld en in werking getreden

2017 Masterplan GOM

2018 Samenwerking Bollenpolder van de Toekomst

Besluit aandeelhouders businesscase Versnelling GOM

2019 Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

2020 Verkoop alle woningbouwkavels Mezenlaan

2021 Oplevering Bulb Trade Park en Abeelenpark

GOM in bedrijf

Terugkijken en vooruitzien

Het doel van de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) en de modernisering van de Greenport is "Een vitale economie in een vitaal landschap".

De Duin- en Bollenstreek is een ruimtelijk, economisch en sociaal-maatschappelijk samenhangend gebied. Met een sterk eigen karakter, mede gebaseerd op de lange traditie van bollenteelt, sierteelt en handel. De tijd staat echter niet stil. De wereldbollenmarkt is in de afgelopen decennia fors gegroeid. Het teeltareaal in Nederland is toegenomen. In relatieve zin is het teeltcomplex in de Bollenstreek daardoor niet meer het belangrijkste productiecentrum. In absolute zin en qua handelsconcentratie is de betekenis van de Greenport Duin- en Bollenstreek echter onverminderd groot.

De bolleneconomie is sterk aan verandering onderhevig. Internationalisering en schaalvergroting dwingen ondernemingen om anders te opereren. Kleine (verouderde) ondernemingen zullen moeten stoppen. Vooral grotere en moderne ondernemingen hebben bestaansrecht. Een ontwikkeling die zeker ook in de Bollenstreek zichtbaar is en die ruimtelijke sporen nalaat, respectievelijk eisen stelt. Schaalvergroting in de economie leidt onvermijdelijk tot veranderende eisen aan bedrijfsvestiging, verkaveling en bedrijfsbebouwing. De van oudsher versnipperde en relatief fijnmazige verkaveling en kleinschalige bedrijfsbebouwing zal moeten wijken voor grotere en efficiëntere kavels. En voor minder, maar wel grotere bedrijfseenheden. Tevens zullen opgaven op het vlak van duurzaamheid adequaat moeten worden beantwoord. Door bedrijven in de Greenport, maar ook door de inrichting van de regio. De immer aanwezige verstedelijkingsdruk in de Randstad en de grondspeculatie die daar in de afgelopen twintig à dertig jaar het gevolg van is geweest, heeft het landschap en de economische vitaliteit van de bollenindustrie niet per se goed gedaan. Door de duidelijke keuzes en ruimtelijke kaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie, is het mogelijk gebleken om een hernieuwd ontwikkelingsperspectief voor de Greenport te creëren. Geen eenvoudige herstructureringsopgave, maar wel een uitgelezen kans om economie en ruimte te revitaliseren.
De veranderopgave is evident. Juist de met regelmaat terugkerende discussie over de houdbaarheid van de bollenteelt in de Duin- en Bollenstreek, bevestigt de noodzaak van herstructurering. Niets doen, is geen optie. Herstructurering moet de ruimtelijke omstandigheden creëren die nodig zijn om de Greenport zowel een economisch goed ontwikkelingsperspectief te blijven bieden als de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied duurzaam te verbeteren.

ISG 2016

De Intergemeentelijke Structuurvisie uit 2009 is na een uitvoerige evaluatie medio 2016 geactualiseerd door de zes gemeenteraden in de Duin- en Bollenstreek. De planologische duidelijkheid die de ISG biedt, is van groot, strategisch belang voor de toekomst van de Greenport. De hoofdlijnen van de ISG zijn sinds 2009 onveranderd gebleven. Door middel van "ruimtelijk maatwerk" is een extra planologische (uitzonderings)mogelijkheid geïntroduceerd voor specifieke uitbreidingsvraagstukken van bedrijven in het buitengebied. In de evaluatie van 2015 is gebleken dat de aanpak van GOM breed wordt ondersteund en gewaardeerd. Des te complexer is de ontstane onduidelijkheid over het al dan niet aanwezige politiek-bestuurlijke commitment.

Masterplan in uitvoering

Het voornamelijk in kwalitatieve termen geformuleerde ISG-beleid rekenen wij in kwantitatieve zin door in ons Masterplan Herstructurering. Dit geeft zicht op de totale herstructureringsoperatie, op de taakstelling van GOM en op de mate waarin GOM in staat is om deze uit te voeren. Dit Masterplan wordt periodiek geactualiseerd omdat wij door ervaring steeds beter zicht krijgen op de werkelijke herstructureringspotentie en -omvang en de daarmee verband houdende kosten. Bovendien

krijgen wij al werkende steeds scherper in beeld hoe de bouwtitelinkomsten van GOM zich realistischer wijze (zouden kunnen) ontwikkelen. Zonder inkomsten, geen herstructurering. Zonder evenwicht tussen inkomsten en uitgaven is er geen houdbare bedrijfsvoering.

Ons Masterplan is geen blauwdruk, noch een statisch document. Het is bedoeld als strategisch plan- kader voor de werkzaamheden van GOM. Zowel taakstellend (welke mogelijkheden heeft GOM en wat mag van GOM worden verwacht?) als sturend (welke doelstellingen heeft GOM en welke keuzes maakt GOM?) en verantwoordend (hoe vordert GOM bij het realiseren van de gestelde doelen?).

Hoewel de herstructureringsopgave het gehele buitengebied van de Bollenstreek betreft, streven wij er bij onze ruimtelijke interventies en investeringen naar om deze zoveel mogelijk “gebiedsgericht” in te zetten. Wij geven daarbij prioriteit aan deelgebieden met de grootste herverkavelingsopgave, de hoogste landschappelijke kwaliteit en het grootste “resultaat per geïnvesteerde euro” effect. Daaronder vallen in ieder geval deelgebieden als Langeveld, Vinkeveld, Hogeveensepolder, Keukenhof-Noord en Noordwestelijke Bollenstreek. Waar mogelijk streven wij naar een evenwichtige verdeling van de herstructureringsinvesteringen per deelgebied en per gemeente. Dit is echter geen doel op zichzelf, omdat het ISG beleid en de herstructureringsopgave immers uitdrukkelijk het regionale belang dienen.

Productie 2020

Portefeuille initiatiefprojecten

In 2020 heeft GOM in totaal 49 nieuwe initiatiefprojecten in onderzoek genomen. In overleg met de betrokken grondeigenaren en gemeenten wordt onderzocht en overlegd welke mogelijkheden er zijn voor (her)ontwikkeling en modernisering, en op welke termijn.

Productieresultaten

GOM heeft in 2020 de volgende concrete herstructureringsresultaten opgeleverd (projecten uitgevoerd en afgerond):

- 0,9 ha nieuw bollenteeltareaal gerealiseerd
- 1,0 ha verrommeling opgeruimd
- 7 bouwtitels definitief verkocht (planologisch onherroepelijk geworden)

Contracteringen

In 2020 heeft GOM de volgende nieuwe overeenkomsten kunnen sluiten:

- 2 bollengrondcompensatieovereenkomsten voor in totaal 0,34 ha 1e klas bollengrond
- 1 bollengrondcompensatieovereenkomst voor in totaal 0,4 ha 2e klas bollengrond
- 4 nieuwe contracten voor het in totaal opruimen van 1,9 ha verrommeling
- 1 bouwtitelcontract voor de verkoop of reservering van 1 bouwtitel voor een Greenportwoning (overeenkomst onder de opschortende voorwaarde van planologische onherroepelijkheid.)

Bollengrondcompensatie

In het verslagjaar 2020 is in de Duin- en Bollenstreek 3,2 ha 1e klas bollengrond planologisch onttrokken. Anderzijds is 0,9 ha nieuwe 1e klas bollengrond geproduceerd en planologisch verankerd. Dit is gerealiseerd door het verwijderen van bedrijfsbebouwing en onderliggende bouwvlakken (opruimen van verrommeling). Deze jaarproductie is toegevoegd aan de algehele bollengrondbalans voor de Duin- en Bollenstreek (*zie elders in dit jaarverslag*).

Performance 2011 - 2020

Gerealiseerde herstructurering

De totale gerealiseerde herstructureringsproductie over de gehele ISG-planperiode t/m het verslagjaar 2020 is samengevat en gespecificeerd in het onderstaande overzicht.

Contracten	Bollengrondcompensatie	Bollengrondproductie	Opgeruimde verrommeling	Greenportwoningen
138 gesloten contracten	36,4 ha gecontracteerd	53,6 ha gecontracteerd	31,4 ha in totaal gesloopt	102 bouwtitels door GOM
78 gerealiseerde projecten	35,9 ha reeds gerealiseerd	52,5 ha reeds gerealiseerd	21,1 ha door GOM	69 gecontracteerd met derden
		10,3 ha Ruimte voor ruimte	10,3 ha Ruimte voor ruimte	34 bouwtitels gerealiseerd en betaald
		42,2 ha door GOM		

GOM heeft in totaal op 78 locaties verspreid door het buitengebied van de Bollenstreek projecten gerealiseerd en opgeleverd. Deze zijn in het overzicht verwerkt. Op nog eens 34 locaties zijn projecten in uitvoering. Deze zijn nog niet in het overzicht opgenomen. *(Zie plattegrond op volgende spread)*

Locatieportefeuille

Ultimo 2020 had GOM 309 “actieve” locaties in portefeuille. Op 78 locaties daarvan zijn inmiddels ook feitelijk projecten gerealiseerd. 34 projecten zijn in uitvoering. In totaal zijn t/m 2020 617 locaties in onderzoek genomen op verzoek van, en in samenspraak met, de betreffende grondeigenaren en de betrokken grondgebied gemeenten. Dit illustreert het grote aanwezige herstructureringspotentieel. Een aanzienlijk deel van de onderzochte locaties valt overigens om uiteenlopende redenen ook weer af. Vaak heeft dit te maken met financiële aspecten, zoals een niet realistisch financieel verwachtingspatroon bij een grondeigenaar of vanwege de financiële onhaalbaarheid van een bepaalde herontwikkelingsgedachte. Ook planologische aspecten (bestemmingsplanregime of ruimtelijke ordeningsafweging/ besluitvorming gemeenten staan een bepaalde ontwikkeling niet toe) kunnen leiden tot het afvallen van een locatie.

Status	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Afgesloten	15	70	36	30	28	28	23	34	23	12	9	308
Initiatief	1	16	12	4	13	9	20	24	28	25	34	186
Voorbereiding	4	-	1	-	-	-	-	1	1	-	4	11
Uitvoering	5	1	4	1	2	1	8	3	5	2	2	34
Gereed	7	19	9	9	9	9	7	6	2	1	-	78
Totaal aantal initiatieven	**32**	**106**	**62**	**44**	**52**	**47**	**58**	**68**	**59**	**40**	**49**	**617**

Bollengrondbalans

Per 1/1/2021 bedraagt de bollengrondbalans + 16,6 ha ten opzichte van de uitgangsdatum 1/1/2011. De bollengrondbalans is opgebouwd uit het saldo van alle gronden met de bestemming bollenteelt en de classificatie 1e klas bollengrond die planologisch zijn onttrokken én alle bollengrond die planologisch is toegevoegd. In de balans zijn zowel projecten opgenomen die via investeringen van GOM tot stand zijn gebracht als bollengrond die door middel van toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is geproduceerd.
Van alle door GOM (door middel van gesloten prestatieovereenkomsten met grondeigenaren) geproduceerde, nieuwe 1e klas bollengrond is overigens 61% gerealiseerd door middel van “opruimen verrommeling”.

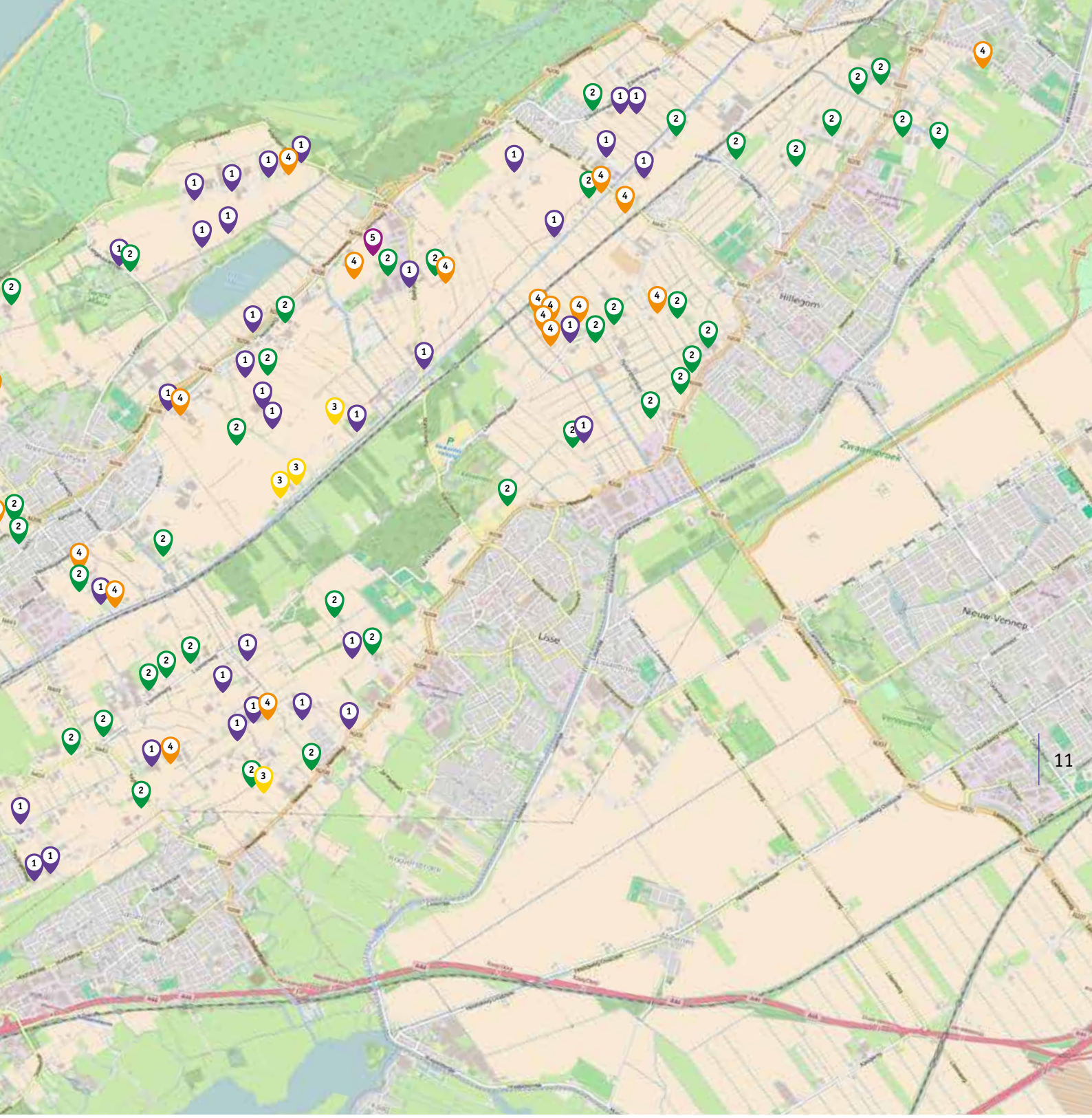
Abeelenpark - Noordwijkerhout

Contractenoverzicht 2011 - 2020

1. **Opruimen verrommeling / sloop opstallen**
2. **Bollengrondcompensatie**
3. **Bollengrondverbetering**
4. **Greenportwoningen**
5. **Project**

CATEGORIE 1 OPRUIMEN VERROMMELING/SLOOP OPSTALLEN (IN HA) **Hillegom:** Frederikslaan-0,32 ha | **Lisse:** Herenweg-0,02 ha / Loosterweg-Zuid-0,17 ha / Achterweg-Zuid-0,01 ha/ Achterweg-Zuid-0,01 ha / Achterweg-Zuid-1,4 ha / Zwartelaan-0,09 ha / Akervoorderlaan-2,84 ha / Zwartelaan-0,02 ha / Zuider Leidsevaart-0,34 ha | **Noordwijk:** Duinschooten-0,46 ha / Kraaierslaan-0,62 ha / Herenweg-0,02 ha / Langevelderlaan-0,8 ha / Beeklaan-0,50 ha / Delfweg-0,90 ha / De Zilk-1 ha / Gooweg-1,8 ha / Leidsevaart-0,02 ha / Tespellaan-0,07 ha / Westeinde-1,2 ha / Zilkerduinweg-0,3 ha / Leidsevaart-0,6 ha / Herenweg-1,8 ha / Zilkerbinnenweg-0,4 ha / Herenweg-0,1 ha / Herenweg-0,06 ha / Westeinde-0,04 ha / Beeklaan-0,48 ha / 't Laantje-0,20 ha / Watergang Bronsgeest-0,56 ha / De Boender-0,43 ha / Zwarteweg-0,44 ha / Duinschooten-0,30 ha / De Boender-0,23 ha / De Boender-0,5 ha | Vogelaardreef-0,05 ha / Gerleeweg-0,3 ha | **Teylingen:** Akervoorderlaan-0,8 ha / Akervoorderlaan-0,15 ha / Prinsenweg-0,35 ha / Loosterweg-0,46 ha / Eikenhorstlaan-0,002ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Torenlaan-1,4 ha |

CATEGORIE 2 BOLLENGRONDCOMPENSATIE (IN HA) **Hillegom:** Pastoorslaan-0,09ha / Oosteinderlaan-0,4 ha / Leidsestraat-0,80 ha / Leidsestraat-0,1 ha / Haarlemmerstraat-1,01 ha / Zuider Leidsevaart-0,07 ha / Oosteinderlaan-0,07 ha / Noorder Leidsevaart-0,06 ha / Noorder Leidsevaart-0,61 ha / 3e Loosterweg-0,02 ha / Nieuweweg-0,44 ha / Noorderlaan-0,18 ha / Veenenburgerlaan-0,2 ha / Veenenburgerlaan-0,01 ha / Veenenburgerlaan-0,6 ha / Leidsestraat-0,01 ha / 1e Loosterweg-0,5 ha / Hyacinthenlaan-0,1 ha | **Lisse:** Fietspad de Engel-0,15 ha / Keukenhof-10 ha / Achterweg-0,16 ha / Achterweg-Zuid-0,36 ha / Heereweg-0,1 ha / Zwartelaan-0,02 ha /



Achterweg-Zuid-0,04 ha | **Noordwijk:** Langevelderlaan-0,26 ha / Westeinde-0,80 ha / Schippersvaartweg-1,35 ha / Delfweg-0,02 ha / Bulb Trade Park-14,42 ha / Herenweg-1,1 ha / Westeinde-0,25 ha / Gooweg-0,2 ha / Herenweg-0,7 ha / Schulpweg-0,07 ha / Herenweg-0,06 ha / Pilarenlaan-0,01 ha / Zilkerbinnenweg-0,07 ha / Westeinde-0,07 ha / Westeinde-0,06 ha **/** Achterweg-0,4 ha/ Watergang Bronsgeest-0,51 ha/ Duinweg-0,24 ha/ Vogelaardreef (MH)-0,02 ha/ Herenweg-0,03 ha / Ambachtsweg-2,0 ha / Achterweg-0,06 ha / Langevelderlaan-0,05 ha / Middengebied-2,5 ha / Achterweg-0,01 ha | **Teylingen:** Jac.v.Beijerenweg-0,19 ha / Loosterweg-0,09 ha / Loosterweg-0,05 ha / Loosterweg-0,15 ha / Loosterweg-0,28 ha / Bergamolaan-0,14 ha | **Algemeen**: raamovereenkomst bollengrondcompensatie wateropgave Bollenstreek **CATEGORIE 3 BOLLENGRONDVERBETERING (IN HA)** **Noordwijkerhout:** Leidsevaart-6,14 ha / Leidsevaart-2,64 ha / Leidsevaart-3,3 ha / Leidsevaart-5 ha / Menakkerweg-1,03 ha | **Lisse:** Heereweg-0,2 ha |

CATEGORIE 4 GREENPORTWONINGEN (AANTAL BOUWTITELS) **Hillegom:** Frederikslaan-2 / Frederikslaan-1 / Zuider Leidsevaart-3 / Frederikslaan-1 / Frederikslaan-1 / Zandlaan-2 / Frederikslaan-2 / Beeklaan-3 / Veenenburgerlaan-1 | **Noordwijk:** Herenweg-1 / Herenweg-1 / Pilarenlaan-1 / Abeelenpark-36 / Gooweg-1 / Westeinde-1 / Zeestraat-6 / Schulpweg-1 / Pilarenlaan-1 / Zilkerbinnenweg-1 / Westeinde-1 / Zwarteweg-1 / Achterweg-1 / Achterweg-1 / Duinweg-1 / Boender-1 | **Teylingen:** Akervoorderlaan-2 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-7 / Torenlaan-3 | **Katwijk:** Droomhuis-66

CATEGORIE 5 PROJECTEN (IN HA) Bulb Trade Park/Abeelenpark-18 ha | Greenhouse Park/Droomhuis-23 ha | **Noordwijk:** Vinkeveld Zuid-3 ha

Greenportwoningen

Het verdientempo en verdienpotentieel zijn in ons bekostigingsmodel bepalend voor ons investeringsprogramma. De realisatie van het aantal Greenportwoningen is daarvoor de doorslaggevende factor. Binnen de kaders van het ISG-beleid, het beschikbare instrumentarium en de afspraken en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de oprichting en inrichting van GOM bestaat er geen andere mogelijkheid van bekostiging van de herstructurering. Veel hangt dus af van de besluitvorming binnen de gemeenten over de planologische medewerking aan clusterlocaties. En van de bereidheid tot medewerking bij grondeigenaren. Dat is de realiteit.

In de afgelopen tijd is het instrument Greenportwoningen ter discussie komen te staan; in het bijzonder in Teylingen en in Noordwijk. Soms gaat het hierbij om concrete ruimtelijke ordeningsbesluiten over het al dan niet toestaan van Greenportwoningen op sommige locaties in het lint. In meer principiële zin worden er inmiddels echter ook vraagtekens gezet bij überhaupt de wenselijkheid van woningen in het buitengebied, terwijl anderen van mening zijn dat er vanwege een volkshuisvestelijk tekort aan betaalbare woningen en achterblijvende bouw binnen de dorpen, juist

Beeklaan - Hillegom

in het buitengebied gebouwd zou moeten worden. Daarbij is er dan geen behoefte aan de realisatie van kavels voor de bouw van (duurdere) vrijstaande (Greenport)woningen. Dergelijke opvattingen zijn niet in overeenstemming met het huidige ISG-beleid en het provinciale beleid. Duidelijk is dat deze discussie de ontwikkeling van clusterlocaties en de ontwikkeling van individuele plots voor Greenportwoningen in het buitengebied bemoeilijkt. De herstructurering stagneert hier niet alleen door, maar is zonder een adequaat bekostigingsmodel simpelweg ook niet (meer) uitvoerbaar.

Mede door de nog altijd zeer gunstige woningmarkt (-perspectieven) is er de nodige belangstelling bij meerdere grondeigenaren voor de ontwikkeling van clusterlocaties. Vanuit het perspectief van herstructurering zijn dit belangrijke kansen die een zorgvuldige beleidsafweging verdienen. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeenten, die tevens onze aandeelhouders zijn.

In totaal bieden de ISG en het provinciaal beleid de mogelijkheid van maximaal 600 Greenportwoningen. Ultimo 2020 was de gerealiseerde stand van zaken als volgt:

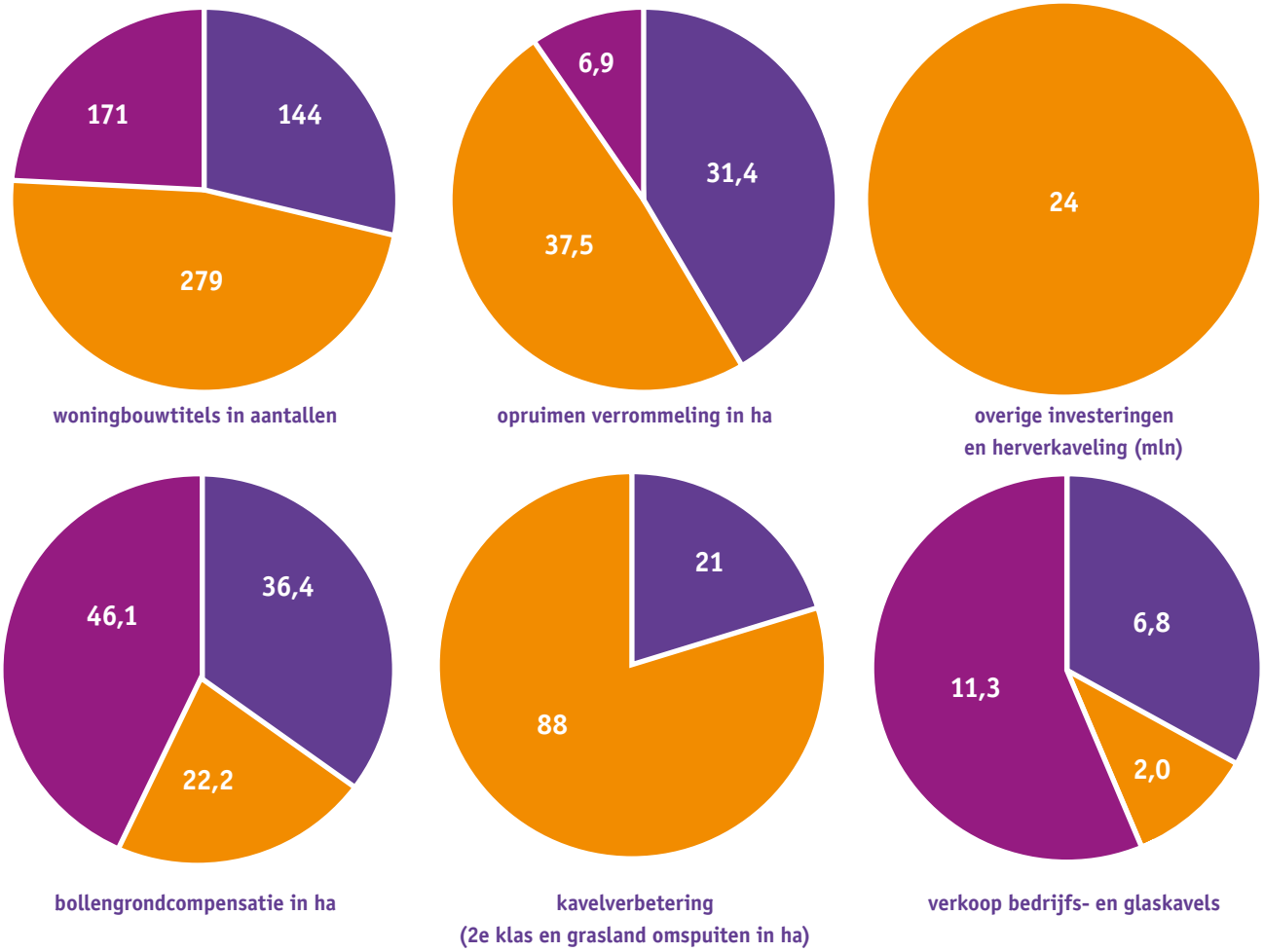
- 102 bouwtitels die deel uitmaken van de grondexploitaties van GOM in Abeelenpark en Trappenberg-Kloosterschuur
- 51 bouwtitels elders in het buitengebied (op basis van gesloten overeenkomsten), waarvan
  - 34 titels planologisch gerealiseerd en onherroepelijk
  - 17 titels in stadium van planologische procedure
- 18 bouwtitels in onderzoek (in stadium planologisch principeverzoek)
- 202 bouwtitels in verkennend stadium (planologische en financiële oriëntatie)

Beeklaan - Hillegom

Voortgang herstructurering in perspectief

De productieresultaten van 2020 zijn toegevoegd aan de totale herstructureringsproductie van GOM, gerealiseerd vanaf de start op 1 januari 2011. Hierdoor is goed te zien in welk tempo en in welke omvang de beoogde ruimtelijke interventies en investeringen vorderen. En hoe zich dit verhoudt tot de totale herstructureringsopgave. Aan de hand van onze initiatievenportefeuille en alle informatie waarover wij na inmiddels tien jaar beschikken (markt, eigenaren, beleid en overige informatie) kunnen wij een afgewogen doorrekening maken van de totale opgave (in oppervlakte en in geld).

In de onderstaande figuur is grafisch weergegeven per herstructureringscategorie welk deel wij inmiddels hebben gerealiseerd, welk gedeelte wij verwachten -mits we over de daarvoor benodigde financiële middelen zullen beschikken- te kunnen realiseren binnen de meerjarenprogrammaperiode (t/m 2025) en welke opgave nog voor ons ligt voor de jaren daarna.



De kernvraag is vanzelfsprekend hoe onze inkomsten zich zullen gaan ontwikkelen. Alleen indien er voldoende voortgang is bij de ontwikkeling van (cluster)locaties voor Greenportwoningen, zullen wij immers in staat zijn om de voorraad herstructureringsproductie in onze pijplijn ook daadwerkelijk in uitvoering te nemen. Op dit moment zijn wij helaas gedwongen om te werken “met de rem erop”.

Herstructureringsingrepen in het landschap

In 2020 heeft GOM, ondanks de stagnatie in de werkzaamheden, alsnog een drietal overeenkomsten kunnen sluiten die illustratief zijn voor de doelstellingen van de herstructurering.

Het zoveel mogelijk open maken van het Bollenstreeklandschap, het herstellen van zichtlijnen en het verplaatsen of verwijderen van - grootschalige en/of verouderde - bedrijfsbebouwing uit het buitengebied zijn kernpunten in de ISG en het daaraan ten grondslag liggende landschapsperspectief. Met name in de hoogst gekwalificeerde "landschapskamers" - specifieke deelgebieden van het buitengebied - en aan de belangrijkste in-/uitvalswegen en hoofdroutes (zichtlocaties).

Duinschooten Noordwijk

Kraaierslaan Noordwijk

Langevelderlaan Noordwijk

Duinschooten Noordwijk

Het bloemen- en bloembollenbedrijf in het Langeveld is in 1948 opgericht door vader Quirinus Disseldorp, naamdrager van de firma. De teler startte klein, op land van zijn schoonmoeder. In 1958 kocht het bedrijf bollengrond in het Langeveld, sindsdien is de firma daar actief geweest, op de grens van Noordwijk en Noordwijkerhout. Zonen Martien en Nico Disseldorp zijn in 1971 het bedrijf komen versterken. In de loop van de tijd is er grond van de buren bijgekocht, onder het motto buurmans land is maar één keer te koop.

Op deze én de volgende pagina staat de achtergrond van de overeenkomst met GOM beschreven, voor de bedrijfslocatie aan de Duinschooten en de Kraaierslaan.

WIN-WINSITUATIE

De broers Disseldorp hebben altijd met veel plezier in de onderneming gewerkt, met een groot hart voor de bollen- en bloementeelt. Maar nu ze beiden de 70 zijn gepasseerd, hebben ze definitief besloten te stoppen met het bedrijf. Vanwege het ontbreken van bedrijfsopvolging moest er naar een andere oplossing worden gezocht.
In de afgelopen jaren hebben de ondernemers alle opties verkend. De teler vertelt dat zij in het verleden ook weleens hebben gehoopt op het geldschip dat aanmeert, waarbij bollengrond als bouwgrond kon worden verkocht. Maar die tijd is, vanwege bescherming van het teeltareaal in het buitengebied, definitief voorbij.

Lees verder op de volgende pagina >>

Bebouwing gesloopt en bouwvlak verwijderd
Alle verouderde bedrijfsbebouwing (kassen en schuren) is gesloopt en een bouwvlak verwijderd. Door de overeenkomst met GOM is er 4600m² bollengrond aan het teeltareaal toegevoegd.

Kraaierslaan Noordwijk

GEKOZEN VOOR EEN REGELING MET GOM

Een van de diensten van GOM is het verstrekken van vergoedingen voor het slopen van opstallen en produceren van bollengrond. De grondeigenaar krijgt een vergoeding als na de sloop (en het intrekken van bouwvergunningen) het land wordt 'teruggegeven' aan het teeltareaal, als 1e klas bollengrond. Uiteraard is de gemeente voorstander van het opruimen van verouderde bedrijfsbebouwing. Zo wordt het teeltareaal uitgebreid en zichtlijnen weer geopend.

In 2020 heeft de firma Disseldorp in goed overleg besloten een contract te sluiten met GOM. Het was voor hen een afweging van verschillende factoren. Ze wilden zelf stoppen met het bedrijf. Er was sprake van verouderde bedrijfsbebouwing die niet meer werd onderhouden. Beide ondernemers hadden de uitdrukkelijke wens om op de locatie te blijven wonen, verkoop was voor hen geen optie. Daar kwam bij dat het gemeentelijk en ISG-beleid ernaar streeft het 1e klas teeltgebied in het Langeveld weer open te maken.

Nadat de overeenkomst was getekend, heeft het gemeentelijke proces, het verkrijgen van alle vergunningen, nog even geduurd, maar vanaf najaar 2020 is er definitief gesloopt. Disseldorp vertelt geen moment spijt te hebben van hun keuze. De broers hebben geen omzien meer naar het bedrijf, krijgen wel inkomsten uit de verhuur van het bollenland aan geïnteresseerde andere telers én ze dragen met de grotere vrije kavels ook bij aan modernisering van de bollenteelt. Een echte win-winsituatie volgens de voormalig eigenaren van het bloemen- en bollenbedrijf.

Bouwvlak verwijderd

Op deze voor en na foto is weinig verschil te zien. Dat heeft alles te maken met de onzichtbare (planologische) werkelijkheid. Het mag eruitzien als gewoon bollenland, maar dat was het niet. Volgens het bestemmingsplan had op het perceel bedrijfsbebouwing (kassen, schuren, etc.) kunnen worden gerealiseerd. Door het bouwvlak te verwijderen kan er definitief niet meer worden gebouwd en is 6200 m² land toegevoegd aan het teeltareaal.

Langevelderlaan Noordwijk

Kwekerij E.C. Wassenaar Bloemen & bloembollen

Alle bedrijfsbebouwing is gesloopt, inclusief een bouwvlak, met uitzondering van een stenen schuur. Zo is er 7960 m² nieuwe bollengrond ontstaan en toegevoegd aan het teeltareaal.

KWALITEIT VAN LEVEN STAAT VOOROP

In 1968 startte de vader van Erik Wassenaar met de kwekerij aan de Langevelderlaan. Na een kleine 30 jaar kwam Erik het bedrijf versterken, dat hij uiteindelijk in 2005 heeft overgenomen. De kwekerij was gericht op tulpen en narcissen, in de winter hadden ze een broeierij en 's zomers werden er snijbloemen geteeld; gladiolen.

De voormalig teler heeft met veel liefde voor het vak, en plezier in zijn werk, het bedrijf gerund. Helaas heeft hij in 2011 vanwege gezondheidsredenen het dringende advies gekregen met het bedrijf te stoppen. Vrijwel direct heeft hij alle gewassen groen geveld. Om inkomsten te genereren, is hij de schuurkas als caravanstalling gaan gebruiken én in 2017 samen met zijn vrouw een B&B begonnen in de stenen schuur.

Toen de caravanstalling (de schuurkas) slechter werd, heeft hij alle opties op een rijtje gezet. De kwaliteit van leven stond én staat daarbij voor hem centraal. Reparatie of vervanging van de schuur was geen optie, net zomin als totale bedrijfsverkoop. De B&B bevalt immers goed, én hij en zijn moeder wonen op locatie.

Daarom is hij in 2019 het gesprek aangegaan met GOM over een sloopvergoeding voor de schuurkas, een loods én het opruimen van een bouwvlak. Zo kon de ontstane vrije grond weer worden gebruikt voor de teelt, voor verhuur van het land.

In 2020 is de overeenkomst ondertekend en januari 2021 is er uiteindelijk gesloopt. Wat Erik betreft had het proces, nadat hij de knoop had doorgehakt in 2019, sneller mogen verlopen.

Hij is tevreden met de oplossing die hem letterlijk en figuurlijk ruimte geeft, ten goede komt aan het teeltareaal én de zichtlijnen in dit deel van het buitengebied weer mooi opent.

Bulb Trade Park / Abeelenpark

Mezenlaan - Rijnsburg

Grondexploitatieprojecten

Bulb Trade Park/ Abeelenpark

De laatste bedrijfsgebouwen op Bulb Trade Park zijn in aanbouw genomen en ook de bouw van woningen op Abeelenpark bevindt zich in een laatste stadium. Eind 2020 zijn de werkzaamheden voor het woonrijp maken (definitieve inrichting van de openbare ruimte) van beide locaties door ons aanbesteed. De uitvoering van deze werkzaamheden staat gepland voor medio 2021. Daarna wordt het gehele project opgeleverd en kunnen wij tot sluiting van de grondexploitatie overgaan.

Na afronding van dit project beschikken de regio en de Greenport -zoals wij reeds eerder aan de beleidsmakers rapporteerden- niet meer over uitgeefbaar, noch over als zodanig geprojecteerd bedrijventerrein (specifiek) voor agrarische ondernemingen.

Greenhouse Park Rijnsburg

De ontwikkeling van het project Greenhouse Park in Trappenberg-Kloosterschuur heeft een zeer moeizaam verloop. Dit heeft alles te maken met het inmiddels al jarenlang ontbreken van concrete vraag naar glastuinbouwkavels in het gebied. De afwikkeling van de noodzakelijke onteigeningsprocedure ter verkrijging van enkele percelen, werkt helaas ook niet mee. Een in 2020 verwachte glastuinbouwkavelverkoop werd in verband met de gevolgen van de coronacrisis door de betreffende ondernemer geannuleerd. De met de gemeente Katwijk uitgevoerde marktconsultatie heeft geen verdere, concrete leads opgeleverd richting kopers voor de korte termijn. Er is anderzijds wel enige duidelijkheid ontstaan over het afzetmarktperspectief van de glastuinbouwkavels op wellicht middellange termijn. De gemeente Katwijk heeft eind 2020 twee belangrijke beleidslijnen geïnitieerd: het bestaande (en oorspronkelijk te handhaven) glastuinbouwgebied Zijlhoek zal alsnog onderdeel gaan uitmaken van de projectlocatie Valkenburg en het bestaande glastuinbouwcluster aan de Oegstgeesterweg wordt aangewezen als uitbreidingslocatie voor het logistiek- en sierteelthandelscomplex Florapark (veilingterrein). Hierdoor is het niet ondenkbaar dat op enig moment (periode 5 – 10 jaar) verplaatsing van glastuinbouw-bedrijven naar Greenhouse Park alsnog een realistisch scenario zou kunnen worden.

Eind 2020 is een verkoopovereenkomst gesloten met Livingstone voor alle zeventien woningbouwkavels in fase 2/plandeel Mezenlaan. Uiterlijk ultimo 2023 zullen alle kavels zijn afgenomen en geleverd. Het risicoprofiel van het project Trappenberg-Kloosterschuur verbetert hierdoor in belangrijke mate. Het bouwrijp maken zal begin 2021 zijn afgerond.

In 2019 en 2020 hebben wij reeds scenarioverkenningen uitgevoerd voor de toekomst van het project Trappenberg-Kloosterschuur. Hierop voortbouwend zullen wij in 2021 besluiten moeten nemen over het continueren van het project.

Noordwijk vindt aanpassing van de afspraken over lintbebouwing in de Bollenstreek niet nodig.

Geen nieuwe kijk op lintbebouwing

Peter van der Hulst

Noordwijk ■ Noordwijk is niet van zins de lintbebouwing in de gemeente opnieuw onder de loep te nemen. Het Cultuurhistorisch Genootschap (CHG) pleitte voor een kritische kijk op de bestaande regels, omdat er steeds meer woningbouw op binnenwegen plaatsvindt. Daarmee worden de open zichtlijnen in de Bollenstreek aangetast.

In het Pact van Teylingen - een regionaal antwoord op (rode) stipplannen om een bollenstad in de streek te ontwikkelen - werd in het verleden het belang van een open landschap onderstreept. Dat zou niet alleen goed zijn voor de ontwikkeling van de bollenteelt en de natuur, maar ook voor de recreatie. Om het te hebben voor de lan-

...zaam te houden.

...moeten zetten.

Noordwijk voelt daar niets voor.

Duin- en Bollenstreek 7

'Raad kan GOM meer sturen'

Op bijna elke plek waar we komen, krijgen we te horen: 'Daar moet je ook eens gaan kijken'

Controle werpt vruchten af

Discussie over Bronsgeest verplaatst naar provincie

Herverkaveling Hogeveense Polder

'Dit is de kans om bruikbaar land te krijgen'

KRITIEK VAN RAPPORT Colleges staan vierkant achter GOM

Er wordt niet lukraak gebouwd op bollengrond

Landschuurtjes worden 'Bulb&Breakfast'

Verkopen of boten en caravans stallen

Loonra bij de boeren

Twijfels over GOM blijven in Teylingen

Geen verlegd bestuur, maar verlengd bestuur"

ILLEGAAL CDA Teylingen tegen strikte handhaving

Vragen over paardenweitjes

Rommelhoekje is vanuit ecologisch perspectief een

'Geen zonnepanelen en molens op bollengrond'

'Politieke discussie over GOM werkt verlammend'

Noordwijk wil gedifferentieerde woonwijk

Onzekerheid over greenportwoningen

Streep door woning aan Zilkerbinnenweg

Peter van der Hulst

De Zilk ■ De gemeenteraad van Noordwijk is in meerderheid niet akkoord gegaan met de bouw van een eventueele woning aan de Zilkerbinnenweg in De Zilk. Gestreefd wordt dat het open karakter van het gebied wordt behouden.

Raadsleden uiten al eerder hun zorg over de ongewenkelde bouw van eventuele woningen in het buitengebied. Dit is het gevolg van de verkavelingsverordening

Toekomst bollenschuur vraagteken

Discussie Duinpolderweg koerst af op bizar slot

'Bouwen om huizen betaalbaar te houden'

Financieel Jaarverslag 2020

De financiële kaders van GOM worden bepaald door het in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgestelde meerjarenprogramma. Het uitvoeringsprogramma van GOM is hiermee in lijn.

Meerjarenprogramma

GOM geeft uitvoering aan de herstructureringsopdracht die de gemeenten in de ISG hebben vastgelegd. Alle werkzaamheden van GOM vormen één integraal project met één meerjarenbegroting. Op deze manier kan GOM de winsten en verliezen op projecten met elkaar verevenen en de volledige herstructureringsagenda uitvoeren. De meerjarenbegroting bestaat zowel uit projecten met een positief resultaat als projecten met een (per definitie) negatief resultaat. Dat is immers inherent aan herstructurering. Ook de organisatiekosten van GOM maken deel uit van het meerjarenprogramma en worden hierin geactiveerd. De meerjarenprogramma's van GOM zullen altijd een positief financieel resultaat laten zien omwille van de continuïteit.
Het in mei 2020 vastgestelde meerjarenprogramma heeft een meerjarenbegroting die doorloopt tot en met 2025.
Het programma van GOM bedraagt een kleine € 105 miljoen, gemeten vanaf de start in 2010. Tot en met 2020 heeft GOM reeds € 57 miljoen geïnvesteerd. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks per 1 januari herzien.

Investeringsniveau 2020

GOM beschikte voor het boekjaar 2020 over de financiële ruimte om tot ruim € 15,8 miljoen te kunnen investeren. Het merendeel van dit budget was bestemd voor de locaties Greenhouse Park en Bulb Trade Park en voor het Herstructureringsfonds. Per saldo heeft GOM in 2020 € 4,2 miljoen geïnvesteerd en verplicht. Door de stagnatie in de ontwikkeling van Greenhouse Park en door het uitstellen van de versnellingsinvesteringen, is € 11,6 miljoen minder geïnvesteerd dan voorzien.

Organisatie

Alle organisatiekosten en algemene kosten van GOM worden geactiveerd in het meerjarenprogramma. De totale organisatiekosten bedroegen in 2020 € 653.000. De helft hiervan is besteed aan vaste algemene apparaatskosten zoals personeelskosten, huisvestingskosten, kantoorkosten e.d. De overige kosten betreffen variabele apparaatskosten die gemaakt zijn voor de diverse projecten (initiatiefprojecten, voorbereidingsprojecten en uitvoeringsprojecten). De organisatiekosten bleven in 2020 binnen de begroting.

Winst- & verliesrekening

Het verslagjaar 2020 is afgesloten met een nihil exploitatieresultaat. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van GOM. De bedrijfsvoering van GOM is ingericht als één integraal herstructureringsproject met één integrale projectexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden in beginsel volledig aan dat totaalproject toegerekend en geactiveerd. De winst- & verliesrekening van GOM is daardoor zeer beperkt in omvang en bevat uitsluitend de verwerking van uit voorzichtigheidsbeginsel getroffen voorzieningen.

Regionaal Investeringsfonds (RIF)

In 2018 heeft GOM van Holland-Rijnland de volledige, resterende bijdrage van de gecontracteerde RIF-middelen ontvangen ten behoeve van "de versterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek". De volledige bijdrage van in totaal € 10 miljoen is verwerkt in het meerjarenprogramma.

Balanspositie

De totale balanspositie van GOM per ultimo 2020 bedraagt € 14,78 miljoen. GOM heeft een financieringsovereenkomst gesloten met de BNG Bank (Bank Nederlandse Gemeenten). De vijf huidige aandeelhouders hebben hiertoe een garantstelling verstrekt. Met behulp van deze financieringsovereenkomst kan GOM in de komende jaren het meerjarenprogramma financieren.

Risicomanagement en governance

GOM is zich terdege bewust van de noodzaak om financieel zorgvuldig te manoeuvreren en de aanwezige risico's te beheersen. In het boekjaar 2018 zijn de financiële risico's toegenomen doordat na besluitvorming door de aandeelhouders de businesscase Versnelling Herstructurering is toegevoegd aan het meerjarenprogramma. Hierdoor is het mogelijk dat GOM - vooruitlopend op de inkomsten uit woningbouwtitels - maximaal € 12 miljoen in de herstructurering kan (voor)investeren. In 2020 is dit risico niet verder verzwaard, omdat wij hebben afgezien van het investeren van de tweede tranche van 6 miljoen euro. Aanleiding hiervoor is de gerezen onzekerheid over de robuustheid van het verdienmodel van GOM, onder invloed van de politieke discussie in Teylingen en Noordwijk. Directie en Raad van Commissarissen hebben alle aandacht voor risicobeheersing. GOM beschikt over een door onze accountant als zodanig beoordeelde, adequate planning & control organisatie, governance structuur en risicomanagementaanpak. Jaarlijks wordt een integrale risicoanalyse gemaakt, die periodiek wordt bijgesteld en op grond waarvan specifieke risicobeheersingsmaatregelen worden genomen.
De gevolgen van de coronacrisis zullen naar verwachting beperkt blijven voor GOM. Doordat wij financieel terughoudend handelen, en feitelijk uitsluitend investeren indien wij beschikken over de daarvoor benodigde middelen, zullen onze financiële risico's goed beheersbaar blijven.

Goed om te weten over GOM

Bepaalt GOM het ruimtelijk beleid voor het buitengebied?
Nee. Dat beleid ligt vast in de Intergemeentelijke Structuurvisie ISG die door de gemeenteraden van de Duin- en Bollenstreekgemeenten is vastgesteld en in de diverse bestemmingsplannen. Ook die worden door de gemeenten vastgesteld. GOM is bijvoorbeeld dus ook niet betrokken bij vraagstukken als de tracékeuze voor de Duinpolderweg.

Als je een bollengrondcompensatiecontract of een bouwtitelovereenkomst hebt gesloten met GOM, betekent dat dan dat het project ruimtelijk akkoord is?
Nee. GOM sluit deze overeenkomsten altijd onder "opschortende voorwaarde" van een onherroepelijke bestemmingsplanwijzing of omgevingsvergunning. Pas als die er zijn, treedt het contract met GOM in werking en dient er betaald te worden. Indien er geen ruimtelijke ordeningstoestemming komt, vervallen de overeenkomsten met GOM.

Bepaalt GOM waar woningen gebouwd mogen worden?
Nee. GOM bepaalt niet waar woningen of woonbestemmingen in het buitengebied mogen komen en beslist dus ook niet waar woningen wel of niet zijn toegestaan. Dit is de bevoegdheid van de gemeenteraden. GOM bepaalt dus ook niet waar clusterlocaties voor Greenportwoningen kunnen komen.

Wat doet GOM met de inkomsten die zij realiseert uit bollengrondcompensatiecontracten en bouwtitelcontracten?
In de ISG, in de geldende regelgeving en in de statuten van GOM is verankerd dat GOM al haar inkomsten moet aanwenden ten behoeve van de herstructurering. GOM kan geen winst maken, noch worden de gelden anders besteed.

Moeten er 600 Greenportwoningen in het buitengebied komen?
Greenportwoningen zijn geen doel, maar de enige toegestane manier om aan financiën te komen voor de herstructurering. Er zijn niet méér woonbestemmingen nodig dan er aan financiële middelen gevraagd wordt voor de herstructureringsopgave. Indien er andere, realistische, bronnen van financiering zijn, kunnen die ook dienen ter dekking van de herstructureringskosten.

Wordt het buitengebied volgebouwd met woningen?
Natuurlijk niet. De ISG is wat dat betreft glashelder. Er kunnen in het hele buitengebied van de Duin- en Bollenstreek geen woningen/woonbestemmingen meer bijkomen. Uitgezonderd de maximaal 600 toegestane Greenportwoningen. Maar dan alleen op locaties die de gemeenten in hun bestemmingsplan toestaan. De gemeenten streven daarbij juist naar zoveel mogelijk clustering. Dat dit beleid werkt, blijkt ook uit het feit dat er heel wat planinitiatieven van grondeigenaren ruimtelijk worden afgewezen.

Waarom worden er soms woonbestemmingen gerealiseerd op plekken waar eerst een bedrijfsgebouw stond?
In beginsel wordt bij het "opruimen van bedrijfsbebouwing" gestreefd naar het open maken van het landschap. Indien de betreffende grondeigenaar echter een wens heeft om één of enkele woningen daarvoor in de plaats te realiseren, dan kan hij/zij daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente. Indien dat verzoek wordt gehonoreerd (nadat door de gemeente een ruimtelijke ordeningsafweging is gemaakt) dan kunnen dergelijke woningen uitsluitend worden gerealiseerd indien daarvoor bij GOM het bijbehorende aantal bouwtitels voor Greenportwoningen wordt gekocht.

Waarom worden bedrijfsgebouwen gesloopt?
Bedrijfsgebouwen worden gesloopt om twee redenen. Enerzijds om de hoeveelheid bedrijfsgebouwen en bouwmogelijkheden in het buitengebied te verminderen en daardoor een meer open landschap te maken. Anderzijds omdat in het kader van bollengrondcompensatie is vastgelegd dat vervangende bollengrond voor het grootste gedeelte moet worden terug gemaakt door het verwijderen van bedrijfsbebouwing. Dit wordt ook wel "opruimen van verrommeling" genoemd.

Waarom is het tarief voor 1e klasse bollengrondcompensatie € 40 per m²?
Dit bedrag is de gemiddelde kostprijs die moet worden betaald voor het terug maken van vervangende bollengrond volgens de in de ISG vastgelegde regels. Het bedrag is dus niet gekoppeld aan de waarde van bollengrond, maar aan het bedrag dat moet worden geïnvesteerd om nieuw bollenareaal te maken, onder meer door het opruimen van bedrijfsgebouwen en bouwvlakken. Overigens is over de € 40 ook btw verschuldigd.

Wie beslist welke gebouwen er worden gesloopt?
GOM sluit overeenkomsten met eigenaren. Dat gebeurt altijd op vrijwillige basis. Een eigenaar moet het dus zelf willen. Sterker nog, in de praktijk is het vrijwel altijd de eigenaar die GOM benadert. GOM beoordeelt deze initiatieven in samenspraak met de betreffende gemeente. Enerzijds wordt gekeken naar de ISG en naar de mate waarin het opruimen van het betreffende object bijdraagt aan de doelstellingen van het beleid, anderzijds worden keuzes gemaakt op basis van onder meer de bollengrondcompensatieplicht, het op dat moment bestaande contracteerbare aanbod, het aanwezige momentum en de beschikbare financiële middelen.

Onderhandelt GOM over de hoogte van vergoedingen?

Nee. Vergoedingen worden verstrekt op basis van onafhankelijke taxaties door een gecertificeerd taxateur. Daarover wordt niet onderhandeld. In deze waardebepalingen worden de (vrijwel altijd geldende) verouderde en niet meer marktconforme staat van het vastgoed en het slechte of ongunstige verkoop- of verhuurperspectief (binnen de vigerende bestemming) verdisconteerd.

Liggen de tarieven voor bollengrondcompensatie en bouwtitels voor altijd vast en wie bepaalt dat eigenlijk?

De hoogte van de tarieven is verankerd in de ISG en gekoppeld aan de vastgestelde herstructureringsopgave. De aandeelhouders van GOM hebben de mogelijkheid de tarieven eventueel aan te passen. De tarieven worden periodiek gemonitord.

Mogen Greenportwoningen alleen vrijstaande woningen zijn?

Ja. Dit is als zodanig in de Intergemeentelijke Structuurvisie vastgelegd. Enerzijds omdat de "reguliere woningbouw" binnen BSD-gebied (bestaand stedelijk en dorpsgebied) gepland is en er geen verdere verstedelijking van het buitengebied wordt toegestaan. Anderzijds omdat Greenportwoningen primair bedoeld zijn als kostendrager voor de herstructurering en het financieel niet mogelijk is om een vergelijkbare (bouwtitel)opbrengst te halen bij een gelijk aantal maximaal toegestane woningen van een ander type (als bijvoorbeeld twee onder één kap woningen, rijwoningen of gestapelde bouw).

Worden de linten in het buitengebied vol gebouwd?

Zeker niet. Gemeenten beslissen over ruimtelijke ordening, en dus ook over het wel/niet toewijzen van locaties voor de te bouwen Greenportwoningen. De meeste linten dan wel zijdes van een lint zijn bovendien in de Intergemeentelijke Structuurvisie aangewezen als open te houden/open te maken zones. Ten gevolge hiervan zullen gemeenten op die locaties niet meewerken aan woningbouwbestemmingen.

Waarom kost een bouwtitel minimaal € 165.000?

In de ISG is bepaald dat de herstructurering (grotendeels) bekostigd moet worden uit de opbrengst van bouwtitels. Omdat er maximaal 600 bouwtitels zijn toegestaan, kan op die wijze worden berekend hoe hoog de opbrengst per bouwtitel zou moeten zijn om aan voldoende middelen te komen. Overigens is bij aankoop van een bouwtitel ook btw verschuldigd. De waarde van de bouwtitel moet in verhouding staan tot de waardesprong die een grondeigenaar realiseert als hij een woning mag bouwen op zijn grond. Zowel de kosten van de herstructurering als de gecreëerde meerwaarde van de grond bepalen dus de hoogte van de bouwtitelprijs.

Werkt herstructurering prijsopdrijving in de hand?

Nee. Marktprijzen komen door vraag en aanbod tot stand. GOM werkt bij het verstrekken van vergoedingen voor het opruimen van vastgoed echter uitsluitend op basis van een onafhankelijk bepaalde, financiële schadeloosstelling, gebaseerd op marktwaarde. Daar wordt niet over onderhandeld. Het is mogelijk dat de beschikbaarheid van een opruimvergoeding in een specifiek geval kan interveniëren in een vraag-aanbod onderhandeling tussen een verkoper en koper. Opruimen van vastgoed - één van de hoofddoelstellingen van de ISG - kan echter niet "gratis". Zonder reële vergoeding zullen eigenaren ervoor kiezen hun gebouwen te laten staan of anders te gaan gebruiken, overigens niet zelden in strijd met de vigerende, agrarische bestemming. Omdat er in de Greenport een overaanbod is aan incourant en niet meer binnen het teeltcomplex benodigd vastgoed en GOM niet over de financiële middelen beschikt om dit vastgoed in één keer of überhaupt op te ruimen, is prijsopdrijving in algemene zin zeker niet aan de orde. Het gegeven dat menig gebouweigenaar geen gebruik maakt van een vergoeding van GOM, omdat deze als te laag wordt beoordeeld, ontkracht bovendien het eventuele bestaan van prijsopdrijving.

Koopt GOM grond of gebouwen in het buitengebied?

Nee, dat is niet het geval. Alleen op locaties waar GOM zelf als grondbedrijf een herstructureringsproject realiseert, zou dat bij uitzondering het geval kunnen zijn.

Wat gebeurt er als er geen clusterlocaties voor Greenportwoningen komen?

Dan ontstaat er grote vertraging in de herstructurering van het buitengebied (vitale economie in vitaal landschap) vanwege het ontbreken van voldoende inkomsten voor GOM als uitvoerend grondbedrijf. Clusterlocaties zorgen ervoor dat er snel voldoende investeringsbudget vrijkomt voor belangrijke projecten 'in de pijplijn' van GOM. Er is behoefte aan versnelling van (grote) projecten, die de regio – en met name de telers - veel ruimtelijke en economische voordelen kunnen opleveren en die een stevige kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg zullen hebben.

Zit de herstructurering jonge ondernemers en starters in de weg?

Het ISG-beleid en de herstructurering en modernisering van het buitengebied hebben mede tot doel de regio als bollenteeltcomplex toekomstbestendig te maken en te houden; vandaar ook het motto: een vitale economie in een vitaal landschap. Herstructurering geeft juíst meer perspectief voor de jongere generatie telers en aanverwante bedrijven in de Greenport. Door letterlijk ruimte te maken voor een moderne en meer grootschalige verkaveling. Door te voorkomen dat er een teveel aan incourant en niet meer voor het teeltcomplex benodigd vastgoed in het buitengebied blijft staan waarmee geld wordt verdiend buiten het teeltcomplex. En door, indien dat wel het geval is, adequaat te handhaven. Door grondspeculatie tegen te gaan, door bescherming van het teeltareaal en door zo de ruimtelijke omstandigheden te scheppen die in de toekomst de groei van de dan aanwezige, moderne bedrijven, inclusief hun gebouwcomplexen, weer (beter) mogelijk maken.

Greenport
Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
Leidsestraat 130F
2182 DS Hillegom
T 0252 - 34 11 50
www.gomdb.nl
Email: info@gomdb.nl
Twitter: @InfoGomdb.nl
Postbus 11
2180 AA Hillegom