

# MEERJARENPROGRAMMA 2022 - 2025



*.... als wuivend gras ....*

30 mei 2022

## Voorwoord

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (GOM) is het regionaal ontwikkelbedrijf voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek.

De grondslag voor GOM is gelegen in de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek (1 januari 2009) en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (geactualiseerd vastgesteld in juni/ juli 2016). In opdracht van de Bollenstreekgemeenten voert GOM het daarin vastgelegde herstructureringsbeleid voor de Greenport uit.

GOM opereert op basis van een door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgesteld Meerjarenprogramma met meerjarenbegroting.

Dit Meerjarenprogramma wordt jaarlijks in mei herzien vastgesteld. Daarbij wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd en worden de meerjarenbegroting en de meerjaren-investeringsagenda herzien vastgesteld. De jaarlijks door de Raad van Commissarissen van GOM vastgestelde grondexploitaties en de fondsen vormen de basis voor de herziening van het Meerjarenprogramma.

Het Meerjarenprogramma vormt een dynamisch document en bevat de taakstelling van GOM in de vorm van een concreet uitvoeringsprogramma met ISG-projecten ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Greenport. Verankerd in de SOK en de ISG is GOM namens de gemeenten ook “gevolmachtigd” om de taken op het gebied van bollengrondcompensatie en Greenportwoningbouw uit te voeren. De beleidsverantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening blijven in alle gevallen echter voorbehouden aan de gemeenten.

Het onderhavige Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting voor de periode 2022 t/m 2025 zijn vastgesteld in de AVA op 25 mei 2022.

## Samenvatting

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zorgt ervoor dat de Duin- en Bollenstreek aantrekkelijker wordt (voor wonen, werken én recreëren) en dat de regionale economie zich kan versterken. Dat doen we in opdracht van onze aandeelhouders: de vijf Bollenstreekgemeenten. De door de gemeenteraden unaniem vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) en de daarin vastgelegde beleidsdoelen, instrumenten en regelgeving (onder meer op het vlak van bollengrondcompensatie en Greenportwoningen) vormen daarbij ons handelingskader.

Na meer dan 10 jaar beleidsstabiliteit is er in een aantal gemeenten behoefte aan een heroverweging van het ruimtelijk beleid. Zo is de ontwikkeling van (clusterlocaties voor) Greenportwoningen als kostendrager voor de herstructurering niet meer vanzelfsprekend. En dienen andere ruimteclaims, zoals die voor eventuele duurzame energieopwekking door windmolens of zonnevelden, zich aan. In afwachting van hernieuwde, politiek-bestuurlijke duidelijkheid, maken wij daarom een pas op de plaats.

Om onze herstructureringsstaken uit te kunnen voeren is politiek-bestuurlijk commitment essentieel. Door het uitblijven van planologische besluitvorming over locaties voor Greenportwoningen stagneren onze inkomsten. En zijn de perspectieven onzeker. Wij hebben daarom onze herstructureringsproductie moeten afbouwen, investeringen moeten verminderen en onze organisatie moeten afschalen. De productieresultaten voor 2021 zijn daardoor beperkt gebleven. Voor de komende 1 – 2 jaren verwachten we daarin geen verandering. In onze meerjarenbegroting hebben we de investeringsagenda teruggeschroefd ten opzichte van voorgaande jaren. De businesscase versnelling hebben wij moeten beëindigen.

Het glastuinbouwproject Trappenberg-Kloosterschuur in Katwijk kost ons hoofdbreken. In de bestaande opzet is het project niet meer financieel verantwoord te realiseren. Met de gemeente Katwijk is in 2021 overleg gevoerd over mogelijke wijzigingen van het project. Dit heeft nog geen uitsluitsel opgeleverd.


2022 zou daarmee weleens een sleuteljaar kunnen worden voor GOM. Maar feitelijk breder: voor de toekomst van de herstructurering en voor de toekomst van de Duin- en Bollenstreek. De gemeenten hebben een integrale evaluatie van de ISG aangekondigd, mogelijk gevolgd door een actualisering. Gedurende dat proces zal de huidige situatie helaas voortduren. In die tijd blijven wij vanzelfsprekend naar vermogen werken, maar is het helaas onvermijdelijk om een stap terug te doen.

Het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Jaarplan 2022 en de jaarbegroting 2022 zijn daarom helaas “beleidsarm” en vooral gericht op het in stand houden van de basisorganisatie en het uitvoeren van lopende werkzaamheden.

### *Risicoanalyse*

In de jaren van ons bestaan hebben we ons bewezen als een slagvaardig, resultaatgericht en professioneel georganiseerd herstructureringsbedrijf. In de kern staat het bedrijf GOM er goed voor. Onze bedrijfsvoering en interne processen hebben we strak georganiseerd en het bedrijf is “in control”. Mede door ons voorzichtige financieel beleid zijn ook onze financiële risico's beperkt en beheersbaar. Zo “goed” als we intern de zaken op orde hebben, zo “onrustig” is het echter om ons heen.

In onze jaarlijkse, integrale risicoanalyse van september 2021 hebben wij de volgende, majeure risico's onderscheiden:

-  het politiek-bestuurlijk draagvlak in de gemeente Teylingen voor de ISG en voor de regionale samenwerking binnen GOM;

- 🌿 het toenemend politiek-bestuurlijk risico met betrekking tot het instrument Greenportwoningen als bekostiging voor de herstructurering;
- 🌿 de onzekerheden met betrekking tot het project Trappenberg Kloosterschuur.

Medio 2022 zullen wij opnieuw een integrale risicoanalyse uitvoeren.

#### *Toekomst en ambitie*

De herstructureringsopgave en -agenda voor het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek zijn onverminderd relevant en kansrijk. De noodzaak is er. Het potentieel dient zich aan. Het instrumentarium en de organisatie zijn beschikbaar en hebben zich bewezen. Het is echter aan de gemeenten en aan de aandeelhouders van GOM om de vraag te beantwoorden of GOM verder kan met haar werkzaamheden.

## Inhoudsopgave

### Voorwoord

### Samenvatting

<b>1. Masterplan herstructurering</b>	<b>6</b>
1.1 Herstructurering in perspectief	6
1.2 Herstructureringsdoelstellingen	7
1.3 ISG	8
1.4 Masterplan in uitvoering	8
1.4.1 Kwantitatieve opgave	8
1.4.2 Financiële doorrekening	9
1.4.3 Handelingskader	9
1.4.4 Prijsstelling bollengrondcompensatie en bouwtitels	10
<b>2. Ontwikkelingen in de Greenport</b>	<b>11</b>
<b>3. Meerjarenprogramma 2022 – 2025</b>	<b>13</b>
3.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma	13
3.2 Projecten in uitvoering	13
3.2.1 GOM-organisatie	13
3.2.2 Greenhouse Park	13
3.2.3 Bulb Trade Park	14
3.2.4 Bollengrondcompensatiefonds	14
3.2.5 Herstructureringsfonds	15
3.2.6 Strategisch Grondfonds	15
3.3 Projecten in voorbereiding	15
3.4 Projecten in initiatief	15
3.5 Afgesloten initiatief projecten	15

## 1. Masterplan herstructurering

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

### 1.1 Herstructurering in perspectief

De ISG en GOM staan voor een *regionale aanpak* van een *regionaal vraagstuk* met een lange ontstaansgeschiedenis en een stevig fundament. In essentie gericht op het behouden en bieden van ruimtelijk perspectief voor het bollencomplex, het zoveel mogelijk herscheppen van het voor de Bollenstreek karakteristieke, open teeltlandschap en het weerstaan van de verstedelijkingsdruk.

De Duin- en Bollenstreek is een ruimtelijk, economisch en sociaal-maatschappelijk samenhangend gebied. Met een sterke eigen karakteristiek die mede gebaseerd is 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 vooral in de Bollenstreek zichtbaar is. En die ook ruimtelijk sporen nalaat respectievelijk eisen stelt. Schaalvergroting in de economie leidt onvermijdelijk tot veranderende eisen aan bedrijfsvestiging, verkaveling en bedrijfsbebouwing. De 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 ervan. 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.

Al in 1996 sloegen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties daarom de handen ineen en sloten het ‘Pact van Teylingen’. Hierin werd afgesproken de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied te willen behouden, het bollenteeltareaal te beschermen, verstedelijking aan banden te leggen en de verdere verrommeling van het gebied tegen te gaan. In 2005 wees het kabinet de Duin- en Bollenstreek aan als één van de vijf Greenports in Nederland. Daarmee werd het economisch belang ook door het Rijk erkend.

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied voortvarender aan te kunnen pakken, werd het Pact van Teylingen in 2004 uitgebreid tot het zgn. ‘Offensief van Teylingen’. In de jaren daarna werd de roep om een integrale aanpak en actieve sanering van het buitengebied echter sterker. De grondgedachte was dat er naast een doelgericht en voorwaardenscheppend langetermijnbeleid ook een proactieve en resultaatgerichte ruimtelijke interventie noodzakelijk zou zijn om door middel van concrete ingrepen in het landschap de beoogde modernisering van het buitengebied tot stand te brengen. In mei 2009 sloten de zes Bollenstreek gemeenten de Samenwerkingsovereenkomst Duin- en Bollenstreek (SOK; 11 mei 2009). Hierin werden afspraken gemaakt over de verdere formalisering van het gezamenlijke ruimtelijkeordeningsbeleid en over het oprichten van een gezamenlijk herstructureringsbedrijf: GOM. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) werd vervolgens vastgesteld door de gemeenteraden in december 2009. GOM werd in maart 2010 opgericht. In 2015 en 2016 is de ISG integraal geëvalueerd en geactualiseerd.

De Intergemeentelijke Structuurvisie ISG verschaft de noodzakelijke, regionale ruimtelijke ordeningsbeleidsbasis en ontwikkelstrategie voor het buitengebied. Het is een formele planfiguur conform de Wet ruimtelijke ordening en is “zelfbindend” voor het ruimtelijkeorderingsbeleid van de gemeenten. Minstens zo belangrijk is het gegeven dat de ISG de grondslag biedt voor toepassing van de systematiek van kostenverhaal en kostenverevening. De gemeenten hebben met betrekking tot de bekostiging van de herstructurering de principiële keuze gemaakt om niet te kiezen voor de inzet van publieke geldmiddelen, maar gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid tot kostenverhaal (Wet Ruimtelijke Ordening en Grondexploitatiewet). Hierdoor is het mogelijk “kosten van openbaar nut” binnen een ruimtelijk plan te verrekenen met grondeigenaren. In essentie komt dit erop neer dat er bij een bestemmingsplanwijziging op anterieure basis met de betrokken grondeigenaren een “bijdrage ruimtelijke ontwikkeling” (in concreto: een bollengrondcompensatiebijdrage of een bouwtitel voor een Greenportwoning) wordt overeengekomen die wordt aangewend ten behoeve van de herstructurering. De ISG zorgt hierbij voor de planologisch-juridische grondslag en is de bevoegdheid van de gemeenten. Bijgevolg is er dus ook geen sprake van verlegd bestuur.

Het geheel van ISG, herstructureringsprogramma, bekostiging en het functioneren van GOM vormt daarmee een onlosmakelijk geheel (dat op elkaar aansluit als een “Zwitsers uurwerk”).

In januari 2023 zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Het stelsel van wet- en regelgeving verandert hierdoor. Dit heeft ook gevolgen voor de juridische grondslag van het herstructureringsinstrumentarium. Om de continuïteit daarvan onder de Omgevingswet te waarborgen zijn afspraken gemaakt met de Gemeenten. In de nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisies en Omgevingsplannen en in het gezamenlijke regionale Omgevingsprogramma worden zowel het vigerende ISG-beleid als het kostenverhaal verankerd.

## 1.2 Herstructureringsdoelstellingen

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 daarentegen moet de ruimtelijke omstandigheden creëren die nodig zijn om zowel het economisch functioneren van de Greenport een goed ontwikkelingsperspectief te blijven bieden als de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied duurzaam te verbeteren.

Het herstructureringsbeleid van de overheden en de daarop gebaseerde ruimtelijke interventies door GOM richten zich daarom op de volgende concrete doelstellingen:

### *Vitale economie*

- het teeltareaal is qua omvang minimaal gelijk gebleven, in kwaliteit verbeterd en qua verkaveling gemoderniseerd en geschikt voor schaalvergroting;
- groeiende, moderne bedrijven zijn op adequate wijze **ruimtelijk ingepast** in het landschap casu quo geclusterd gevestigd op moderne bedrijfslocaties;
- het **bollencomplex** (teelt, broeierij en handel; inclusief vaste plantenteelt) en het sierteeltcomplex (teelt, veredeling en handel) hebben zich economisch en ruimtelijk versterkt.

### *Vitaal landschap*

- het landschap is open(er) gemaakt conform het landschapspectief uit de ISG;
- al het incurante bedrijfsmatig vastgoed is daadwerkelijk opgeruimd; verrommelde plekken en locaties zijn herontwikkeld of “opgeruimd”;
- de landschapskwaliteit en het landschapsbeeld in algemene zin zijn verbeterd; ontbrekende groene schakels zijn gerealiseerd, erfgoed is ingepast;
- het netwerk aan recreatieve structuren (zoals wandel- en fietsverbindingen) is uitgebreid en verbeterd en het aanbod aan toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied is kwalitatief en kwantitatief verbeterd;

- de toegestane en (voor de financiering van de herstructurering) noodzakelijke woningbouwlocaties zijn gerealiseerd waardoor ook de aantrekkingskracht van (het buitengebied van) de Bollenstreek als woongebied is toegenomen.

### **1.3 ISG**

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. En verschaft de noodzakelijke beleidsbasis voor de herstructurering en het werk van GOM.

In een aantal gemeenten is behoefte aan een heroverweging van het ruimtelijk beleid. De koersvastheid van het ISG-beleid en de ruimtelijke ordening en de steun voor de uitvoeringsinstrumenten van de ISG lijken niet meer vanzelfsprekend. De ontwikkeling van (clusterlocaties voor) Greenportwoningen als kostendrager voor de herstructurering staat ter discussie. Ook andere ruimteclaims, zoals die voor eventuele duurzame energieopwekking door windmolens of zonnevelden, dienen zich aan. Tegen die achtergrond hebben de gemeenten een integrale evaluatie van de ISG aangekondigd, mogelijk gevolgd door een actualisering. Vooralsnog zijn er geen signalen dat de doelstellingen van de ISG en de herstructurering niet langer onderschreven zouden worden. Desalniettemin is niet te voorzien waar e.e.a. toe zal leiden.

Wij houden daarom vooralsnog vast aan het vigerende ISG-beleid en aan ons daarop gebaseerde Masterplan, waarbij echter wel is besloten om onze activiteiten voor 2022 en (naar verwachting ook voor 2023) terug te schroeven.

### **1.4 Masterplan in uitvoering**

De herstructureringsstaken van GOM vinden hun oorsprong en doelstelling in de ISG. De ISG is voornamelijk kwalitatief van karakter. Daarom en ook om de werkzaamheden van GOM te kunnen begroten, sturen en monitoren, hanteert GOM een Masterplan. Hierin wordt de ISG doorgerekend in termen van herstructureringsproductie en -potentieel. Enerzijds op basis van de doelstellingen en anderzijds op basis van de pijplijn aan initiatieflocaties en de door GOM in de loop van de jaren opgebouwde “praktijkkennis van het buitengebied”. De berekening geeft een actueel beeld van de productiecijfers van GOM in het perspectief van de totale ISG-opgave. En daarmee ook van de (on)mogelijkheden van de herstructurering. In 2019 heeft GOM dit Masterplan geactualiseerd.

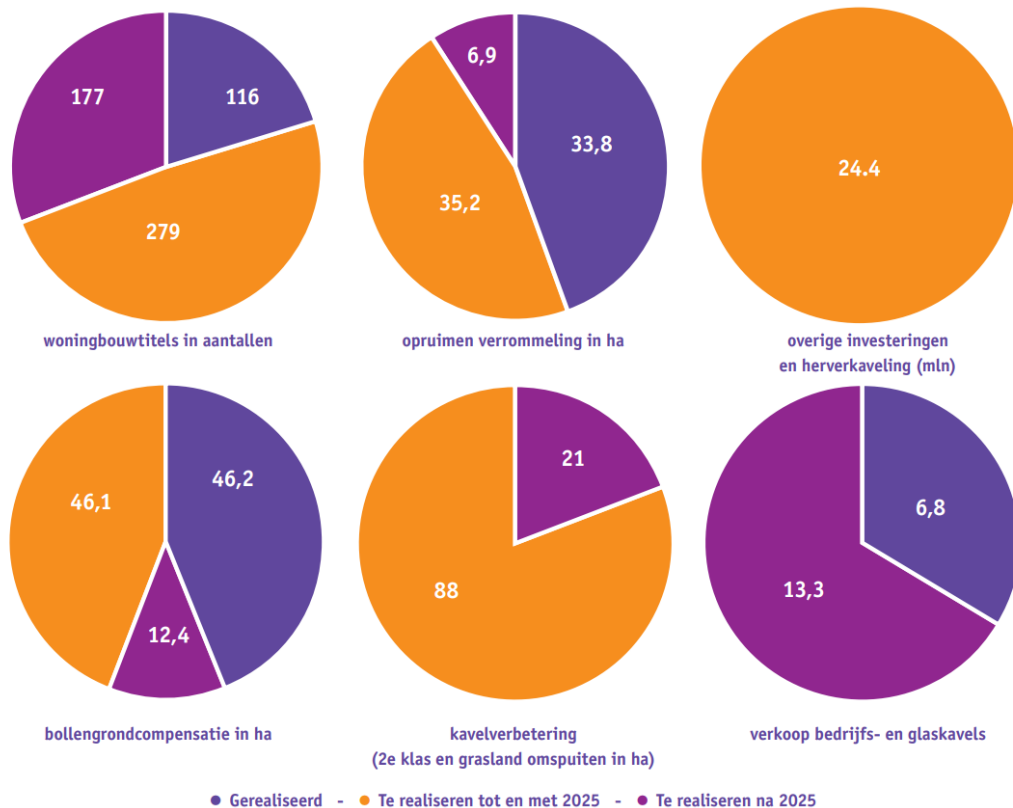
#### *1.4.1 Kwantitatieve opgave*

Op basis van enerzijds de ISG-doelstellingen en anderzijds een doorrekening van het totale buitengebied/ herstructureringsgebied en de inmiddels opgebouwde portefeuille met herstructureringslocaties en projecten, is de maximale herstructureringsopgave bepaald:

- opruimen verrommeling, 76 ha;
- kavelverbetering, 109 ha;
- bollengrondcompensatie, 104 ha;
- overige investeringen, 25 miljoen euro.

Ten opzichte van dit maximaal realiseerbare potentieel is te bepalen welk gedeelte wij reeds hebben kunnen uitvoeren. Dit is weergegeven in de grafiek. Hierbij moet worden aangetekend dat onze (instrumentele) mogelijkheden om bij te dragen aan kavelverbetering (en ruilverkaveling) slechts beperkt zijn. Er zijn geen juridische kaders voorhanden en het aanzienlijk versnipperde grondeigendom in de Bollenstreek draagt niet bij aan het (kunnen) maken van afspraken met grondeigenaren. Desalniettemin zijn de opgave en ambitie gerechtvaardigd.





#### 1.4.2 Financiële doorrekening

De maximale, theoretische herstructureringsopgave is ook financieel doorgerekend. Exclusief de investeringen in de beide ontwikkellocaties van GOM (Bulb Trade Park en Greenhouse Park), die hun eigen grondexploitatie hebben, zou de herstructurering een investering vergen van € 107 miljoen. Het doorgerekende maximale opbrengstpotentieel van GOM (aan de hand van GOM ter beschikking staande instrumenten) bedraagt € 122 miljoen. De herstructurering kan in beginsel dus worden bekostigd.

#### 1.4.3 Handelingskader

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?). Het plan is in meer concrete zin uitgewerkt in een herstructureringsprogramma per deelgebied (in totaal 13 landschappelijke deelgebieden).

Uitgangspunt voor ons handelen is een te allen tijde sluitende meerjarenbegroting en een verantwoord financieel beleid. Dit zijn wij verplicht aan onze aandeelhouders, maar achterliggend aan al onze stakeholders. De financiële realiteit kan en mag niet uit het oog verloren worden.

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. De effectiviteit van onze inspanningen zal daardoor toenemen. 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. Vanzelfsprekend streven wij waar mogelijk naar een evenwichtige verdeling van de herstructureringsinvesteringen per deelgebied en per gemeente.

#### *1.4.4 Prijsstelling bollengrondcompensatie en bouwtitels*

De investeringsmiddelen ten behoeve van de herstructurering worden verkregen door middel van de systematiek van kostenverhaal (conform de Wet Ruimtelijke Ordening). Dit houdt in dat kosten verhaald kunnen worden tot het maximum van de grondwaardestijging die door een bestemmingswijziging tot stand komt, doch nooit meer dan de feitelijke kosten van de herstructurering zelf.

Bij de vaststelling van de ISG in 2009 is op basis van de destijds gemaakte berekening het bollengrondcompensatietarief bepaald op € 40/m<sup>2</sup> en het bouwtiteltarief op € 275/m<sup>2</sup> met een minimum van € 165.000 per titel. Tevens is bepaald en vastgelegd dat de aandeelhoudersvergadering van GOM het tarief bewaakt en waar nodig kan aanpassen.

Voor het bollengrondcompensatietarief wordt de ontwikkeling van de werkelijke productiekosten in het Bollengrondcompensatiefonds gemonitord. De productiekosten per 1-1-2022 sluiten aan bij het actuele tarief van € 40/m<sup>2</sup>. Dit tarief wordt daarom voor 2022 gehandhaafd.

Voor het bouwtiteltarief wordt primair gekeken naar de prijsontwikkelingen in de woningmarkt; zowel wat betreft verkoopprijzen als bouw- en grondprijzen. De ontwikkeling van de residuele grondwaarde is de resultante van de ontwikkeling van de VON-prijzen en van de bouwkosten. Uit de residuele grondwaarde moet het bouwtitelbedrag opgebracht kunnen worden. Zowel de woningprijzen als de bouwkosten en de grondkosten zijn de laatste tijd sterk gestegen. Per saldo wijzen onze geactualiseerde berekeningen uit dat het vigerende bouwtiteltarief nog altijd als “passend” kan worden beoordeeld en geen aanpassing vergt.

## 2. Ontwikkelingen in de Greenport

De uitvoering van de herstructureringsagenda van de Greenport vergt veel inspanningen. Er is nog een lange weg te gaan. Een weg bovendien die niet alleen mag leiden naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering, maar die ook positief moet uitwerken voor de Greenport economie. De economische kracht van de Duin- en Bollenstreek en het belang van de Greenport economie en de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied daarvoor, zijn inmiddels genoegzaam bekend. De Greenport activiteiten vormen een “dragende economische cluster voor de regio”. Niet voor niets is economische structuurversterking van de Greenport één van de pijlers in de Economische Agenda Bollenstreek die in 2017 door de gemeenteraden van de “Bollen 5 gemeenten” is vastgesteld. Na het aanstellen van de Economic Board begin 2018, zijn enkele projecten inmiddels in uitvoering genomen.

De (internationale) marktontwikkelingen die voor de bollensector en sierteeltsector zo bepalend zijn, zijn niet ongunstig. De afzet ontwikkelt zich gunstig, evenals de prijzen, met dien verstande dat de gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de strafmaatregelen tegen Rusland zich nog moeten uitkristalliseren. ING en Rabobank bevestigen de op zichzelf genomen positieve ontwikkeling en verdere groeikansen voor de bollensector in hun branchestudies. Maar wel met een duidelijke waarschuwing en randvoorwaarde: verdere schaalvergroting is onafwendbaar en noodzakelijk en daarnaast zullen vooral de moderne, marktgedreven, innovatieve en “ketenintegratie-georiënteerde” bedrijven van deze groei kunnen profiteren. Deze ontwikkeling en opgaven gelden zeker voor de Bollenstreek. Zowel voor de teelt als voor de handel. Het sierteelthandelscentrum rond veiling Flora in Rijnsburg en het cluster van in de Bollenstreek gevestigde bloembollenhandelsondernemingen zijn belangrijk voor de regionale economie en voor de internationale marktpositie van de “BV Greenport Holland”. Zij zullen zich dan wel moeten kunnen blijven ontwikkelen.

Voor de bollenteelt in de Duin- en Bollenstreek geldt dit wellicht nog in verhevigde mate. Relatief veel teeltbedrijven zijn beperkt in omvang, sterk conjunctuurgevoelig en kennen een verouderd ondernemersbestand. Dit zal in het komende decennium leiden tot het staken van de bedrijfsvoering. Er ontstaat daardoor ruimte voor minder, maar grotere en sterkere teeltbedrijven. De in de ISG vastgelegde herstructureringsopgave is erop gericht deze economische en ruimtelijke transitie mogelijk te maken. De toekomst is uiteindelijk aan moderne bedrijven van een zekere schaalgrootte en met voldoende en goed verkaveld oppervlak. Verplichte ruilverkaveling bestaat niet meer en past ook niet meer in deze tijd. Dit laat echter onverlet dat het herstructureringsstreven erop gericht moet zijn en blijven om vrijkomende, kleine en niet optimaal verkaveld percelen om te vormen tot moderne kavels. Tegen deze achtergrond heeft GOM i.s.m. de stichting Kavelruil Zuid-Holland een verkavelingsanalyse uitgevoerd en een optimaliseringsplan uitgewerkt. Ons streven blijft erop gericht dit plan op enig moment in uitvoering te nemen. Het benodigde, adequate instrumentarium en de daarvoor benodigde financiële middelen om een proces van kavelruil en/ of kavelverbetering systematisch op gang te brengen, ontbreken echter vooralsnog. Samen met de Stichting Greenport wordt gezocht naar mogelijkheden.

Het sierteeltcluster in Katwijk (Rijnsburg) is ten opzichte van Greenports als Aalsmeer of Westland relatief klein, maar kenmerkt zich wel degelijk als een sterk en economisch kansrijk cluster. De gemeente Katwijk heeft in 2015 een integrale toekomstvisie op het cluster vastgesteld. Kenmerkend voor het cluster zijn de aanwezigheid van “relatief kleine, maar gespecialiseerde en in een kwalitatief hoog segment opererende, innovatieve ondernemingen” en een “unieke marktplaats”. Geen garantie op een zorgeloze toekomst, maar wel met de potentie van een gezonde economische ontwikkeling. Van een ontwikkeling naar grootschalige sierteeltproductie is daarbij geen sprake. Juist de combinatie van ondernemerschap, kennisgedreven innovatie en handelsgeest zal bepalend zijn voor de toekomstbestendigheid van het cluster.

Al jarenlang -en eigenlijk vanaf het begin van ons glastuinbouwproject Trappenberg-Kloosterschuur- worstelen we met het glastuinbouw marktperspectief in het sierteeltcluster. Het project heeft een specifieke doelstelling (opvanglocatie voor glastuinbouw) in het kader van de herstructurering. Maar in de praktijk ontbreekt het feitelijk aan concrete marktvraag. In dat verband zijn ook reeds in 2014 de oorspronkelijke plannen voor een verdere uitbreiding van de glastuinbouwlocatie Trappenberg-Kloosterschuur op grondgebied van de gemeente Teylingen door ons opgeschort.

Begin 2021 hebben wij moeten vaststellen dat het project Trappenberg-Kloosterschuur in de huidige opzet niet meer financieel verantwoord uitvoerbaar is. Het lang ontbreken van marktvraag naar glastuinbouwkavels, maar ook een aantal onbeheersbare, financiële aspecten van het project zijn hier debet aan. Met uitzondering van de ontwikkeling van het deelproject “woningbouwkavels Mezenlaan” hebben wij onze werkzaamheden opgeschort. Met de gemeente Katwijk wordt overlegd of projectwijzigingen mogelijk zijn. Zonder dergelijke wijzigingen zullen wij het project uiteindelijk moeten beëindigen. In de loop van 2022 zal e.e.a. duidelijk worden.

Bulb Trade Park in Noordwijkerhout is ontwikkeld voor agrarische handels- en exportbedrijven en agrarische toeleveranciers. Het bedrijventerrein had vooral tot doel om bedrijven ontwikkelruimte te bieden, maar tegelijkertijd ook de herstructurering van het buitengebied te ondersteunen. Het project is inmiddels geheel afgerond. Hetgeen ook geldt voor de naastgelegen Greenportwoninglocatie Abeelenpark. Het is, rekening houdend met de aanzienlijke doorlooptijd van ruimtelijke plannen, van regionaal strategisch belang om na te denken over de verdere bedrijventerreinontwikkeling nu Bulb Trade Park “uitverkocht” is. GOM heeft hiervoor aandacht gevraagd bij de ISG-gemeenten.

De Bollenstreek behoort tot de meest aantrekkelijke woningmarktregio's van ons land. De woningmarkt draait op volle toeren. De Bollenstreek kan hier door haar ligging en gebiedskwaliteit zeker van profiteren. Voor GOM en voor de voortgang van de herstructurering van de Greenport is dit van essentieel belang, gegeven het feit dat de inkomsten uit woningbouw (bouwtitels voor Greenportwoningen) de belangrijkste inkomstenbron voor de herstructurering zijn. Er is voldoende interesse van grondeigenaren/ initiatiefnemers in een eventuele planologische mogelijkheid van locatieontwikkeling voor Greenportwoningen en er is aantoonbare marktvraag naar dergelijke woningen. Er is echter ook een andere kant van de woningmarkt, uitgedrukt in een tekort aan goedkope en middeldure woningen, veroorzaakt door achterblijvende bouwproductie in de kernen/ binnen BSD-gebied. Wij zijn ons bewust van het feit dat er gezien de kraptes op de woningmarkt grote druk staat op het bouwen van woningen voor wat “de onderkant van de markt” wordt genoemd. Het is echter jammerlijk en feitelijk onjuist, dat er een kunstmatige tegenstelling blijft bestaan c.q. wordt geconstrueerd tussen dergelijke woningen en Greenportwoningen (die worden gerekend tot “de bovenkant van de markt”). Dit leidt tot een aanzienlijke vertraging in de voortgang van plannen voor (clusterlocaties voor) Greenportwoningen.

### 3. Meerjarenprogramma 2022 – 2025

Het Meerjarenprogramma van GOM is opgebouwd uit vier typen projecten:

- 🌱 projecten in uitvoering;
- 🌱 projecten in voorbereiding;
- 🌱 projecten in initiatief;
- 🌱 afgesloten initiatief- en voorbereidingsprojecten.

Tot de *projecten in uitvoering* behoren:

- 🌱 de GOM-organisatie;
- 🌱 de twee grondexploitaties:
  - 🌱 Greenhouse Park;
  - 🌱 Bulb Trade Park.
- 🌱 de drie fondsen:
  - 🌱 Bollengrondcompensatiefonds;
  - 🌱 Herstructureringsfonds;
  - 🌱 Strategisch Grondfonds.

*Projecten in voorbereiding* zijn projecten die op de nominatie staan om, nadat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid hiervan in voldoende mate zijn onderzocht en vastgesteld, door GOM in uitvoering te worden genomen. GOM maakt hiervoor planontwikkelingskosten. In de meerjarenbegroting wordt hiervoor een jaarlijks werkbudget gealloceerd.

*Projecten in initiatief* zijn projecten die al dan niet in de contracteringenpijplijn van GOM worden opgenomen en waarvoor derhalve eerst haalbaarheidsonderzoeken en gesprekken met grondeigenaren en grondgebiedgemeenten plaatsvinden. Ook hiervoor wordt in de meerjarenbegroting een jaarlijks werkbudget gealloceerd.

#### 3.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma

De looptijd van het meerjarenprogramma hebben wij gelijk gehouden: namelijk t/m 2025. De door de gemeenten (onze aandeelhouders) aangekondigde evaluatie van de ISG, maakt dat wij het op dit moment niet verantwoord achten om wijzigingen in de planperiode aan te brengen.

De herstructurering van de Duin- en Bollenstreek zoals beoogd in de vigerende ISG, zal in 2025 nog niet afgerond zijn. De resultaten van de aangekondigde evaluatie en mogelijk daarna actualisering van de ISG zullen echter eerst afgewacht moeten worden. Pas dan en op basis daarvan kan worden bepaald welke herstructureringsstaken voor de jaren daarna geprogrammeerd kunnen worden.

#### 3.2 Projecten in uitvoering

##### 3.2.1 GOM-organisatie

De GOM-organisatie is bewust ingericht als een “lean-and-mean” projectorganisatie.

##### 3.2.2 Greenhouse Park

De realisatie van het glastuinbouwreconstructieproject Greenhouse Park in het sierteeltcomplex rond veiling FloraHolland bij Rijnsburg is vanaf de oprichting van GOM opgenomen in ons meerjarenprogramma.

In de afgelopen jaren is gebleken dat de omvang van en de markt voor glastuinbouw in Rijnsburg en de Bollenstreek is veranderd, dat de uitplaatsing van glastuinbouwbedrijven is vertraagd dan wel niet geëffectueerd kon worden en dat de wel aanwezige ruimtevraag van bedrijven niet aansluit op het vigerende bestemmingsplankader.



Wij hebben begin 2021 moeten besluiten dat het project Trappenberg-Kloosterschuur in de huidige opzet niet meer financieel verantwoord kan worden gerealiseerd. In 2021 is samen met de gemeente Katwijk (onze contractpartner) onderzocht of het project kan worden gewijzigd en financieel geoptimaliseerd. In 2022 zal blijken of dit lukt dan wel of wij definitief moeten besluiten met het project te stoppen.

### 3.2.3 *Bulb Trade Park*

Het project Bulb Trade Park/ Abeelenpark is in 2021 technisch afgerond en wordt in 2022 ook administratief afgerond. Onderdeel van deze administratieve afronding is onder andere de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente Noordwijk.

### 3.2.4 *Bollengrondcompensatiefonds*

In het Bollengrondcompensatiefonds zijn alle desbetreffende contracten opgenomen die GOM heeft gesloten met grondeigenaren:

-  contracten waarin GOM de verplichting tot compensatie van planologisch onttrokken bollengrond overneemt (inkomsten voor GOM);
-  productiecontracten voor vervangende bollengrond (uitgaven door GOM) door opruimen verrommeling of bollengrondverbetering.

Het potentieel aan mogelijkheden om dergelijke contracten te kunnen sluiten, wordt gevoed door de zogenaamde projectenpijplijn. Deze pijplijn ontwikkelt zich gestaag en bestond per 1-1-2022 uit 658 initiatieven. Deze initiatieven worden door GOM beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2022 sprake van 304 actieve initiatieflocaties. Dit zijn locaties waar herstructureringsprojecten zijn gerealiseerd, in uitvoering zijn of nog in onderzoek.

Deze initiatieflocaties (inclusief de gerealiseerde locaties) vertegenwoordigen een gezamenlijk potentieel planvolume van onder meer 145 ha bollengrondcompensatie, 88 ha opruimen verrommeling, 42 ha opwaarderen 2<sup>e</sup> klas bollengrond en 15 ha omspuiten grasland.

Voor het sluiten van contracten is GOM afhankelijk van de bereidheid en medewerking van grondeigenaren, alsmede de voortgang van planologische procedures. Kort gezegd heeft GOM in het kader van de herstructurering tot doel in ieder geval de projectvolumes uit deze pijplijn daadwerkelijk te kunnen contracteren en realiseren. E.e.a. sluit aan op de masterplandoorrekeningen.

Voor het sluiten van contracten is het bollengrondcompensatiebeleid, zoals vastgelegd in de ISG, richtinggevend: het onttrekken van 1<sup>e</sup> klas bollengrond en het produceren van 1<sup>e</sup> klas bollengrond dient per saldo op nul te sluiten. Tenminste 40% van de onttrokken bollengrond dient door middel van het opruimen van verrommeling te worden gecompenseerd. Het opwaarderen van 2<sup>e</sup> klas bollengrond en het omspuiten van grasland mag elk voor maximaal 30% als compensatie worden ingezet.

GOM heeft in 2021 vier projectgebonden bollengrondcompensatieovereenkomsten gesloten voor in totaal 0,17 ha en GOM heeft in 2021 twee contracten gesloten voor het opruimen van 1,75 ha verrommeling. Voor deze contracten geldt een voorwaardelijkheid van onherroepelijke planologische bestemmingswijziging.

In totaal heeft GOM (vanaf 2011) tot en met 2021 in het Bollengrondcompensatiefonds een totale contracteringsportefeuille (gesloten en inmiddels uitgevoerde en gesloten, maar nog niet uitgevoerde contracten) opgebouwd van ruim 46 ha. Van alle door GOM (op basis van gesloten overeenkomsten met grondeigenaren) geproduceerde nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond in de streek is 62% gerealiseerd door middel van "opruimen verrommeling", 33% door grondverbetering van 2<sup>e</sup> klas areaal en 5% door middel van het omspuiten van grasland.

In de Greenport is ook verrommeling opgeruimd en bollengrond geproduceerd door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit verliep via de gemeenten en formeel buiten GOM om. De nieuwe bollengrond die hierdoor is geproduceerd en de verrommeling die hierdoor is opgeruimd tellen echter wel mee in de formele bollengrondbalans en in de totale hoeveelheid “opgeruimde verrommeling” in de Duin- en Bollenstreek. Sinds 2011 is via Ruimte-voor-Ruimte 10,3 ha verrommeling opgeruimd. Deze oppervlakte is opgenomen in het totaal van 33,8 ha opgeruimde verrommeling. Inmiddels is de Ruimte-voor- Ruimte regeling stopgezet; uitsluitend een enkel reeds lopend “oud geval” zal nog afgewikkeld worden.

### *3.2.5 Herstructureringsfonds*

In het Herstructureringsfonds verantwoordt GOM de gerealiseerde opbrengsten uit de verkoop van Greenportwoningbouwtitels. Deze opbrengsten zijn bestemd voor herstructureringsprojecten uit de ISG, die eveneens in het fonds worden verantwoord.

De in de vorige paragraaf beschreven actuele projectenpijplijn met initiatieflocaties wordt zowel voor het Bollengrondcompensatiefonds als voor het Herstructureringsfonds benut om contracten te sluiten.

De businesscase versnelling is in 2018 opgesteld om met een investeringsbudget van 2 x 6 miljoen euro een versnelling in de herstructurering te kunnen organiseren. Alleen het eerste deel van dit investeringsbudget hebben wij kunnen investeren. Het tweede deel van de investeringen hebben wij gestaakt omdat de ontwikkeling van clusterlocaties, die de dekking voor de investeringen verzorgen, niet van de grond komt. In de aandeelhoudersvergadering van november 2021 hebben de aandeelhouders bovendien aangekondigd de ISG te gaan evalueren in 2022. Hierdoor zien wij ook de komende twee jaar de ontwikkeling van clusterlocaties stagneren. Als gevolg van beide ontwikkelingen hebben wij de businesscase versnelling beëindigd.


Pas als de ontwikkeling van clusterlocaties (c.q. de verkoop van woningbouwtitels) weer in voldoende mate op gang komt, kunnen weer herstructureringsprojecten worden gecontracteerd. Dit is met uitzondering van zgn. combinatieprojecten waarin er zowel inkomsten uit woningbouwtitels worden gecontracteerd als (in gelijke mate) investeringen in een herstructureringsingreep. Op deze wijze kan GOM -naast projecten die via het Bollengrondcompensatiefonds worden afgewikkeld- toch in enigerlei mate blijven “leveren”.

### *3.2.6 Strategisch Grondfonds*

Om snel en adequaat in te kunnen spelen op mogelijkheden die zich op de grondmarkt voordoen, heeft GOM in beginsel de mogelijkheid om een Strategisch Grondfonds met een revolverend karakter in te richten. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

## **3.3 Projecten in voorbereiding**

GOM heeft één project in voorbereiding:

 het glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur (plandeel uitleggebied Teylingen).

Dit project blijft opgeschort.

## **3.4 Projecten in initiatief**

Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het opbouwen van een projectenpijplijn voor (potentiële) herstructureringsprojecten.

## **3.5 Afgesloten initiatief projecten**

GOM heeft eind 2021 de pijplijn aan projecten beoordeeld. Van de 658 initiatieven in de pijplijn zijn er 354 ruimtelijk en financieel niet haalbaar (gebleken). In 2021 zijn 46 initiatieven afgesloten. Het aandeel in de kosten van de in 2021 afgesloten initiatieven is overgeheveld naar de afgesloten initiatiefprojecten.