GOM
Duin- en Bollenstreek

MEERJARENPROGRAMMA
2020 - 2025

20 mei 2020

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 (inmiddels vijf) 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 meerjareninvesteringsagenda 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 (hierna te noemen 'MJP 2020 - 2025') vervangt, na vaststelling door de AVA op 20 mei 2020, het MJP 2019 - 2023 dat vorig jaar op 22 mei 2019 door de AVA werd vastgesteld.

Tijdens het opstellen van deze herziening is en wordt de wereld geconfronteerd met de coronacrisis. In alle hevigheid, zonder précedent en zonder concreet perspectief op wanneer en hoe deze crisis overwonnen zou kunnen worden en wat de gevolgen ervan zullen zijn. Het verlies aan mensenlevens en al het veroorzaakte menselijk leed zullen in ieder geval nog lang hun sporen nalaten. Ook de eerste verwachtingen over de economische impact zijn zeer somber. Dat kan niet anders als de wereld grotendeels tot stilstand is gekomen. Het zou in deze context echter even onverantwoord als misplaatst zijn om effecten van de coronacrisis in te rekenen. Eenvoudigweg omdat niemand daar op dit moment met enige zekerheid iets over kan zeggen.

Bij de voorliggende herziening van het Meerjarenprogramma is daarom -hoe vreemd wellicht ook- het uitgangspunt van 'going concern' gehanteerd. In de operationele bedrijfsvoering zal echter zeer voorzichtig worden gemanoeuvreerd en continu de vinger aan de pols worden gehouden. In onze kwartaalrapportages zullen wij de voortgang bewaken. De tijd zal ons leren of er al dan niet in de loop van 2020 noodzaak ontstaat om tot bijstelling van het Meerjarenprogramma over te gaan.

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) vormt daarbij ons handelingskader.

Toekomstvisie en ambitie
De streek heeft lang onder druk gestaan. Van verstedelijkingsdreiging, van economische stagnatie en van ruimtelijke verpaupering. Via het Pact en het Offensief van Teylingen en op basis van de ISG is er een nieuw strategisch toekomstperspectief voor de streek vastgelegd. In 2016 is dit nog eens stevig herbevestigd in de geactualiseerde ISG. Een perspectief waarin een vitale Greenporteconomie en een open, aantrekkelijk buitengebied centraal staan en elkaar versterken. Een vitale economie in een vitaal landschap. Centrum van de wereldbloembollenmarkt. Toeristisch icoon van Nederland. En één van de sterkste en meest aantrekkelijke woongebieden in de Randstad.

Investeren naar mogelijkheden
Het is de gezamenlijke ambitie van de regio die leidend is voor de werkzaamheden van GOM. Werkzaamheden die uitgevoerd worden binnen onze financiële kaders en mogelijkheden zoals vastgelegd in onze Meerjarenbegroting.

Prioriteit in beleid?
Qua economie en woningmarkt was 2019 een zeer gunstig jaar. Zonder de plotselinge klap van de coronacrisis aan het begin van dit jaar, zouden ook voor 2020 de vooruitzichten gunstig zijn geweest. De bollensector profiteerde daarvan. Het aantal investeringsplannen en bedrijfsinvesteringen nam toe. De woningmarkt kende hoogconjunctuur. De belangstelling voor bedrijfskavels en woningbouwkavels was groot en ontwikkelaars waren bereid initiatieven te nemen voor woningbouwplannen in het buitengebied.

Des te zorgelijk was en is het om te moeten constateren dat juist nu alle marktsignalen op groen stonden, het in het afgelopen decennium zo stabiel gebleken ISG beleidskader en handelen van de gemeenten -de noodzakelijke basis voor het succesvol kunnen herstructureren- ter discussie is komen te staan.

Naar aanleiding van een concrete RO vraag over de eventuele steun voor een mogelijke clusterlocatie in Teylingen, is in en door de gemeenteraad van Teylingen een principiële discussie gestart over Greenportwoningen en daarmee over het ISG beleid en de herstructurering. En ook over de rol van GOM en de gemeentelijke aansturing. Deze discussie is nog altijd niet afgerond en heeft ertoe geleid dat er gedurende het hele jaar 2019 in Teylingen geen RO besluiten meer genomen zijn over (Greenport)woningbouwinitiatieven. Een soortgelijke status-quo is ook in Noordwijk opgetreden. Het besluit om de locatie Bronsgeest gedeeltelijk te gaan bebouwen en te zoeken naar een alternatieve locatie, heeft tot gevolg gehad dat de planontwikkeling voor de beoogde clusterlocatie Vinkeveld-Zuid door de gemeente is opgeschort. Beide politiek-bestuurlijke discussies en situaties hebben van 2019 voor GOM een grotendeels "verloren jaar" gemaakt. En tot forse vertraging geleid in de mogelijke ontwikkeling van clusterlocaties voor Greenportwoningen. De onvoorspelbaarheid van de uitkomst van de discussies in beide gemeenteraden, noopt ons bovendien om een pas op de plaats te maken en geen grote investeringen in de herstructurering meer te kunnen programmeren. Zonder Greenportwoningen en zonder de bereidheid van onze aandeelhouders om daarvoor (in voldoende mate) locaties aan te wijzen in hun buitengebied, is herstructureren conform ISG niet mogelijk.

Om het in ruime mate aanwezige herstructureringsmomentum en -potentieel ook daadwerkelijk te benutten, is door de aandeelhouders in mei 2018 ingestemd met het verhogen van ons investeringsprogramma vooruitlopend op de inkomsten uit woningbouwtitels. In het Meerjarenprogramma is daartoe in 2018 een businesscase "Versnelling" opgenomen die het mogelijk maakt € 12 miljoen te investeren in herstructureringsprojecten. In 2018 is voor een bedrag van € 6 miljoen verplichtingen aangegaan. De voor 2019 geplande tweede tranche aan investeringen, is echter aangehouden. De onzekerheid over de gemeentelijke medewerking aan locaties voor Greenportwoningen heeft ons gedwongen om de financiële risico's binnen GOM niet verder te laten oplopen. De tweede tranche zal pas nadat er duidelijkheid is verkregen over de mogelijke ontwikkeling van clusterlocaties, geïnvesteerd worden. Zo mogelijk in 2020, maar dat hangt volledig af van de ontwikkelingen.

Risicoanalyse
GOM voert jaarlijks een integrale risicoanalyse uit naar de strategische-, tactische- en operationele risico's van het meerjarenprogramma. Op basis van deze analyse is de volgende top 5 van risico's benoemd:

1. stabiliteit van het ruimtelijk en bestuurlijk kader waarbinnen GOM opereert;
2. het behouden van het draagvlak voor GOM; in de eerste 10 jaar is dat mogelijk eenvoudiger gebleken dan dat in de komende 10 jaar het geval zal zijn;
3. de verkoop van woningbouwtitels; zowel in aantallen als qua planning;
4. de exploitatie van het project Trappenberg-Kloosterschuur;
5. de beheersing van alle processen binnen de kleine GOM-organistie (rondom lastige projecten/clusterlocaties);

Binnen onze bedrijfsvoering en exploitatie is naast de reeds toegelichte businesscase versnelling ook het project Trappenberg-Kloosterschuur (Greenhouse Park) in hoge mate bepalend voor ons risicoprofiel. De afzetbaarheid van glastuinbouwkavels blijft een groot vraagteken. Hoewel de begin 2019 uitgevoerde marktconsultatie aanvankelijk leek te kunnen leiden tot de daadwerkelijke verkoop en optieverlening van 11 ha grond, is dat uiteindelijk niet gelukt. De klappen die de sierteeltsector inmiddels oploopt door de coronacrisis, zullen het perspectief voor het project eveneens niet verbeteren. Eens te meer worden we door de marktomstandigheden gedwongen om met de gemeente Katwijk samen te zoeken naar en werken aan een realistisch ontwikkelscenario voor het project.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid
Herstructureren is een taak die GOM alleen kan uitvoeren met medewerking van vele partners. Niet in de laatste plaats grondeigenaren, ondernemers én de gemeenten. De problematiek van het project Greenhouse Park en de clusterlocaties maakt eens te meer duidelijk dat zonder het nemen van een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid er geen effectieve herstructurering mogelijk is. GOM kan het niet alleen. Juist in de komende jaren, die naar verwachting niet eenvoudig zullen zijn.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1. Masterplan herstructurering 6
   1.1 Herstructurering in perspectief 6
   1.2 Herstructureringsdoelstellingen 6
   1.3 ISG 2016 7
   1.4 Masterplan in uitvoering 7

2. Ontwikkelingen in de Greenport 10

3. Meerjarenprogramma 2020 – 2025 13
   3.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma 13
   3.2 Projecten in uitvoering 13
      3.2.1 GOM organisatie 13
      3.2.2 Greenhouse Park 14
      3.2.3 Bulb Trade Park 15
      3.2.4 Bollengrondcompensatiefonds 15
      3.2.5 Herstructureringsfonds 16
      3.2.6 Strategisch Grondfonds 17
   3.3 Projecten in voorbereiding 17
   3.4 Projecten in initiatief 17
   3.5 Afgesloten voorbereidingsprojecten en initiatief projecten 17

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 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 persé 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.

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 ontwikkelings-perspectief 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 landschapsperspectief uit de ISG;
- al het incourante 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 woningbouw-locaties zijn gerealiseerd waardoor ook de aantrekkingskracht van (het buitengebied van) de Bollenstreek als woongebied is toegenomen.

1.3 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 onveranderd. Door middel van "ruimtelijk maatwerk" is een extra planologische (uitzonderings)mogelijkheid geïntroduceerd voor specifieke uitbreidingsvraagstukken van bedrijven in het buitengebied. In de evaluatie is gebleken dat de aanpak van GOM breed wordt ondersteund en gewaardeerd.

De politieke discussie die in 2019 met name in de gemeenteraad van Teylingen is ontstaan en wordt gevoerd, is vooralsnog lastig te plaatsen ten opzichte van het voorgaande. Niet duidelijk is namelijk of er in Teylingen hoofdzakelijk een RO debat wordt gevoerd over (een locatie voor) Greenportwoningen, of dat er sprake is van (het begin van) een meer fundamentele herbezinning op de ISG en op de herstructurering en op de werkzaamheden van GOM. Vooralsnog zijn er geen signalen dat de doelstellingen van de ISG en de herstructurering niet langer onderschreven zouden worden. Wat de betekenis daarvan is, als de kostendrager onder de herstructurering - Greenportwoningen- niet langer zou worden gesteund, laat zich echter raden....

1.4 Masterplan in uitvoering

Het in voornamelijk kwalitatieve termen geformuleerde ISG-beleid hebben wij in ons Masterplan kwantitatief geoperationaliseerd en doorgerekend. Dit geeft zicht op de totale herstructurerings-operatie, op de taakstelling van GOM en op de mate waarin GOM in staat is om deze uit te voeren.

In 2019 hebben wij de Masterplanberekeningen integraal geactualiseerd. Enerzijds omdat wij door ervaring steeds beter zicht krijgen op de werkelijke herstructureringspotentie en -omvang en de daarmee verband houdende kosten. Anderzijds omdat wij werkende weg ook steeds scherper in beeld krijgen hoe de bouwtitelinkomsten van GOM zich realistischer wijze (zouden kunnen) ontwikkelen. Zonder inkomsten, geen herstructurering. Zonder evenwicht tussen inkomsten en uitgaven, geen houdbare bedrijfsvoering.

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, 85 ha;
- kavel verbetering, 114 ha;
- bollengrondcompensatie, 86 ha;
- overige investeringen, 24 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.

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 verdienpotentieel van GOM (aan de hand van GOM ter beschikking staande instrumenten) bedraagt € 122 miljoen. De herstructurering kan 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/m² en het bouwtiteltarief op € 275/m² met een minimum van € 165.000 per titel. Tevens is bepaald en vastgelegd dat de aandeelhouders-vergadering van GOM het tarief bewaakt en waar nodig kan aanpassen.

Voor het tarief van de bollengrondcompensatie wordt binnen het Bollengrondcompensatiefonds gemonitord wat de ontwikkeling van de werkelijke productiekosten is. Hieruit volgt dat de werkelijke productiekosten per 1-1-2020 aansluiten bij het actuele tarief van 40 €/m² en dat het tarief voor 2020 kan worden gehandhaafd.

Voor het tarief van de bouwtitels gebeurt dit op basis van een jaarlijkse monitoring van de voortgang van de herstructurering, de ontwikkeling van de kostprijs van de herstructurering (zie het masterplan) en de ontwikkeling van de grondwaarde onder de Greenportwoningen. De ontwikkeling van deze grondwaarde is de resultante van de ontwikkeling van de bouwkosten en de VON-prijzen van deze woningen. Als wij terugkijken naar de achter ons liggende jaren dan zien wij dat zowel de VON-prijzen als de bouwkosten sinds 2009 gestegen zijn in een min of meer gelijke verhouding. Daarnaast geldt dat het masterplan "financieel" sluitend is bij de huidige bouwtitelprijs. Beide constateringen zijn voor ons aanleiding om de prijs van de bouwtitel niet aan te passen.

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 Greenporteconomie. De economische kracht van de Duin- en Bollenstreek en het belang van de Greenporteconomie en de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied daarvoor, zijn inmiddels genoegzaam bekend. De Greenportactiviteiten 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, bewegen zich na moeilijke jaren in de goede richting. De afzet ontwikkelt zich gunstig, de prijzen herstellen zich en telers en handelsondernemingen investeren weer. Dit weerspiegelt zich in de handels- en exportsector. ING en Rabobank bevestigen deze positieve ontwikkeling en verdere groeikansen in hun branchestudies[1]. 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 verkavelde percelen om te vormen tot moderne kavels. Tegen deze achtergrond heeft GOM in 2014 een landschaps- en toekomstvisie voor de Hogeveensepolder in Noordwijkerhout laten opstellen. In samenwerking met LTO Noord en de Stichting Kavelruil Zuid-Holland en met medewerking van DLG (Dienst Landelijk Gebied) is gewerkt aan een gebiedsplan voor een toekomstbestendig teeltlandschap. In de eerste helft van 2018 is deze visie in samenwerking met de Koninklijke Algemeene Vereeniging voor Bloembollencultuur (KAVB), het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek (MODB), de Greenport Bollenstreek en de gemeente Noordwijkerhout en de provincie Zuid-Holland verder uitgebouwd tot een visie op "De Polder van de Toekomst". Hoewel het niet gelukt is om aanvullende financiële herstructureringsmiddelen van de rijksoverheid in het kader van regio-ondersteuning te verkrijgen, werken partijen wel gezamenlijk verder aan de realisatie van deze visie.

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

[1] Wij zullen zeer nauw monitoren wat het effect van de coronacrisis is op de economie. Op de korte termijn hebben wij binnen onze projecten reeds ervaren dat ondernemers terughoudender worden. Het is echter nog niet in te schatten in welke mate dit een blijvend effect zal zijn.

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. Begin 2019 hebben GOM en de gemeente Katwijk gezamenlijk een markconsulatie uitgevoerd. Hieruit bleek dat er slechts enkele spelers in de markt zouden kunnen komen, en dan op voorwaarde dat er aan een aantal specifieke (onder meer planologische) randvoorwaarden voldaan zou moeten worden. In het verdere verloop van 2019 hebben wij met één van deze bedrijven onderhandeld over de aankoop en optieverlening van maar liefst 11 ha glastuinbouwkavel. Vlak voor de verwachte "closing" van deze onderhandeling in maart 2020 heeft de betreffende ondernemer echter, gezien de verwachte gevolgen van de coronacrisis op zijn onderneming, besloten af te zien van grondaankoop.

Bulb Trade Park in Noordwijkerhout is specifiek ontwikkeld voor agrarische handels- en exportbedrijven en agrarische toeleveranciers. Het bedrijventerrein heeft vooral ten doel om bedrijven ontwikkelruimte te bieden, maar tegelijkertijd ook de herstructurering van het buitengebied te ondersteunen. De laatste nog beschikbare bedrijfskavel van 1 ha is begin 2019 verkocht aan twee bedrijven. Het is zonder op de zaken vooruit te lopen, maar wel rekening houdend met de aanzienlijke doorlooptijd van ruimtelijke plannen, van regionaal strategisch belang om na te gaan denken over de verdere ontwikkelingen nu Bulb Trade Park "uitverkocht" is. GOM heeft hiervoor reeds aandacht gevraagd bij de ISG-gemeenten. In het kader van de herstructurering van het buitengebied signaleert GOM namelijk nog steeds behoefte aan opvanglocaties voor groeiende en/of te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied. Met regelmaat dienen bedrijven zich namelijk nog steeds aan bij GOM met interesse voor aankoop van een kavel.

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. Het aantal verkochte woningen in de Bollenstreek neemt toe, de prijzen stijgen en de verkooptijd neemt af. 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. In Abeelenpark hebben wij alle 36 woonkavels verkocht. Na een helaas noodzakelijk gebleken en langdurige onteigeningsprocedure, zullen wij medio 2020 eindelijk beschikken over de laatste stukken grond die ons dan in staat stellen om de tweede serie woningbouwkavels in Rijnsburg op de markt te brengen (17 kavels). Hiervoor bestaat belangstelling. De vraag van particuliere grondeigenaren in het buitengebied naar bouwtitels voor Greenportwoningen neemt eveneens toe.

De inkomsten uit de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen vormen de belangrijkste financieringsbron voor de herstructurering van de Bollenstreek. In het afgelopen jaar is veel werk verzet om grip te krijgen op de ontwikkeling en de haalbaarheid van clusterlocaties. Ondanks dat vertraagt de ontwikkeling van clusterlocaties voor Greenportwoningen helaas. Hangende de raadsdiscussie in Teylingen is iedere planologische medewerking aan respectievelijk besluitvorming over mogelijke (cluster)locaties voor Greenportwoningen in Teylingen (met name het project Eikenhorstlaan) opgeschort. Hierdoor is 2019 een verloren jaar gebleken. De gemeente Noordwijk is een formeel bestuurlijk traject gestart om de beoogde reguliere woningbouwlocatie Bronsgeest planologisch te verplaatsen naar een ander gebied. Ten gevolge hiervan is de eind 2018 met GOM overeengekomen samenwerking voor het tot ontwikkeling brengen van de clusterlocatie Vinkeveld-Zuid opgeschort. 2019 is ook in dit dossier een voor GOM verloren jaar gebleken. De derde, beoogde clusterlocatie betreft het gebied Pilarenlaan in Noordwijkerhout. Waar in Vinkeveld-Zuid en in het gebied Eikenhorstlaan grip op grond bestaat (in Vinkeveld betreft het een gemeentelijke grondpositie en aan de Eikenhorstlaan is sprake van "slechts" één grondeigenaar die bovendien bereid is/lijkt afspraken met GOM te maken), is de locatie Pilarenlaan aanzienlijk bewerkelijker doordat er meerdere grondeigenaren zijn met ieder een eigen agenda. Met name met één, voor het project strategische, grondeigenaar zijn in 2019 intensieve gesprekken gevoerd; dit heeft echter nog niet geleid tot werkbare afspraken om de ontwikkeling van de locatie verder te brengen.

Op onze eigen locaties Abeelenpark en Voorhouterweg zullen we maximaal 102 Greenportwoning-kavels realiseren. We houden er daarnaast rekening mee dat we de komende jaren zo'n 90 bouwtitels in kleinere projecten kunnen contracteren (een groot gedeelte daarvan is reeds gecontracteerd dan wel in het stadium van planontwikkeling).

Voor de overige 408 bouwtitels zijn we afhankelijk van/aangewezen op de clusterlocaties.
In 2019 hebben wij als gevolg van de discussies in de raden van Teylingen en Noordwijk maar beperkt voortgang kunnen boeken op de clusterlocaties.

Naast de drie genoemde, mogelijke clusterlocaties is en wordt door ons gekeken naar andere opties. Mogelijkerwijze dienen zich enkele mogelijkheden aan in Hillegom. Andere mogelijkheden zien wij op dit moment niet (meer).

3. Meerjarenprogramma 2020 – 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 daarom hiervoor een jaarlijks werkbudget gealloceerd.

Projecten in initiatief zijn projecten die al dan niet in de contracteringenpijplijn van GOM worden opgenomen en waarvoor derhalve eerste 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 verlengd met een periode van twee jaar tot 2025. Enerzijds wordt de einddatum van het meerjarenprogramma bepaald door de looptijd van de grondexploitaties en anderzijds wordt deze bepaald door de termijn waarbinnen uitvoering gegeven wordt aan de herstructurering, de looptijd van het Herstructureringsfonds. Voor de herstructurering lijkt het ons eveneens wenselijk om een periode van 5 jaren vooruit te kijken. Omdat in een periode van 5 jaar normaliter met enige zekerheid een uitspraak kan worden gedaan over het te realiseren programma. De huidige onzekerheid over de ontwikkeling van clusterlocaties maakt deze uitspraken over het Herstructureringsfonds echter niet mogelijk. De verwachting is dat het project Greenhouse Park echter een looptijd heeft tot en met 2025. Daarmee is de looptijd van het project Greenhouse Park bepalend voor de looptijd van het Meerjarenprogramma.

Op het moment dat GOM in staat is de verkoop van woningbouwtitels op clusterlocaties te realiseren, krijgt GOM inzicht in de kasstromen die ontstaan na 2025. Op basis van deze kasstromen zal GOM in staat zijn de looptijd van het meerjarenprogramma te verlengen. Wij gaan er daarbij vanuit dat het meerjarenprogramma altijd een looptijd zal kennen van 5 jaren, tenzij dit met de verwachte verkopen van woningbouwtitels niet onderbouwd kan 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

GOM heeft de realisatie van het glastuinbouwreconstructieproject Greenhouse Park in het sierteeltcomplex rond veiling FloraHolland bij Rijnsburg opgenomen in haar meerjarenprogramma. In essentie is Greenhouse Park destijds gecreëerd om het sierteeltcluster in Rijnsburg ontwikkelruimte te kunnen blijven bieden en bedrijven die moeten worden uitgeplaatst of anderszins zich niet kunnen (of planologisch mogen) blijven "doorontwikkelen" op hun huidige vestigingsplaats, een alternatieve locatie aan te kunnen bieden. Om dit project financieel uitvoerbaar te maken is bij aanvang van dit project tevens rekening gehouden met een woningbouwprogramma.

Glastuinbouw

De eerste fase van dit project bestaat uit de ontwikkeling van een kleine 20 ha nieuw te realiseren en te verkopen, modern glastuinbouwgebied. Het plan is nog niet uitontwikkeld als gevolg van het onduidelijke glastuinbouwperspectief en de vraag hoe daarmee om te gaan.

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 kan worden en dat de wel aanwezige ruimtevraag van bedrijven niet aansluit op het vigerende bestemmingsplankader. Het verkooptempo voor glastuinbouwkavels hebben wij daarom jaar op jaar noodgedwongen moeten terugschroeven in onze grondexploitatie. Ook de grondprijzen hebben we neerwaarts moeten bijstellen.

In het eerste kwartaal van 2019 is daarom een marktconsultatie uitgevoerd. Deze marktconsultatie laat zien dat er in totaal maar enkele bedrijven zijn die concrete interesse zouden kunnen hebben in een vestiging c.q. uitbreiding op Greenhouse Park. Voor deze bedrijven geldt dat er beperkingen zijn die eerst opgelost moeten worden alvorens er een uitbreiding op Greenhouse Park mogelijk is (zoals uitkoop van hun huidige locatie) of dat de (lange) termijn waarop de vraag zou kunnen gaan ontstaan, niet in overeenstemming is met de grondexploitatie. De marktconsultatie heeft helaas (nog) niet geleid tot grondverkoop.

Woningbouw
De voor de tweede fase van onze woningbouwkavels benodigde bestemmingsplanwijziging is begin 2017 onherroepelijk geworden. Gelijktijdig heeft de gemeente het noodzakelijke onteigeningsbesluit genomen om de nog ontbrekende grondposities in ieder geval te verkrijgen. Eind 2019 is deze onteigeningsprocedure afgerond. Medio 2020 zullen wij over de grond beschikken. Zodra dit het geval is, starten wij met het slopen, archeologisch onderzoek en daaropvolgend het bouwrijp maken. De feitelijke start van de verkoop van de tweede fase woningbouwkavels is derhalve medio 2020 gepland.

3.2.3 *Bulb Trade Park*
Bulb Trade Park is gesitueerd aan de provinciale weg N206, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Delfweg in Noordwijkerhout. GOM realiseert hier in totaal ca. 8,6 ha bedrijventerrein en ca. 6,6 ha landschappelijke inpassingszone. In deze inpassingszone, gesitueerd tussen het nieuwe bedrijventerrein en de bestaande golfbaan op het landgoed Tespelduyn, zijn tevens 36 woningbouwkavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd.

Zowel de bedrijvenkavels als de woningbouwkavels in dit project zijn verkocht. De aanlegwerkzaamheden van Bulb Trade Park en Abeelenpark zijn op het woonrijp maken na, afgerond. Het woonrijp maken zal in 2020 en 2021 worden uitgevoerd.

3.2.4 Bollengrondcompensatiefonds
Middels het Bollengrondcompensatiefonds maakt GOM inzichtelijk welke contracten GOM gesloten heeft 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 1-1-2020 uit 568 initiatieven. Deze initiatieven worden door GOM beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2020 sprake van 266 actieve initiatieflocaties voor herstructurering.

Deze initiatieflocaties (inclusief de gerealiseerde locaties) vertegenwoordigen een gezamenlijk potentieel planvolume van onder meer ca. 113 ha bollengrondcompensatie, 77 ha opruimen verrommeling, 40 ha opwaarderen 2e klas bollengrond en 15 ha omspuiten grasland.

GOM probeert zoveel mogelijk tempo te maken met het sluiten van contracten, maar is eerst en vooral afhankelijk van de bereidheid en medewerking van grondeigenaren, alsmede de voortgang van planologische procedures. Kort gezegd heeft GOM 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 voorts het bollengrondcompensatiebeleid, zoals vastgelegd in de ISG, richtinggevend: het onttrekken van 1e klas bollengrond en het produceren van 1e 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 2e klas bollengrond en het omspuiten van grasland mag elk voor maximaal 30% als compensatie worden ingezet.

GOM heeft in 2019 14 projectgebonden bollengrondcompensatieovereenkomsten gesloten voor in totaal 3,75 ha en GOM heeft in 2019 zes contracten kunnen sluiten voor het opruimen van 3,0 ha verrommeling. Voor deze contracten geldt een voorwaardelijkheid van onherroepelijke planologische bestemmingswijziging.

In totaal heeft GOM (vanaf 2011) tot en met 2019 in het Bollengrondcompensatiefonds een totale contracteringsportefeuille (gesloten en inmiddels uitgevoerde en gesloten maar nog niet uitgevoerde contracten) opgebouwd van:

- 36,9 ha overgenomen bollengrondcompensatieverplichtingen;
- 52,8 ha gecontracteerde bollengrondproductie:
  - 31,7 ha opruimen verrommeling (60%);
  - 18,2 ha nieuwe bollengrondproductie door verbetering van 2e klasse bollengrond tot 1e klasse bollengrond (34%);
  - 2,9 ha nieuwe bollengrondproductie door omspuiten van grasland (6%).

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 31,7 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 inkomsten die GOM ontvangt door de verkoop van Greenportwoningbouwtitels. Deze opbrengsten zal GOM op enig moment investeren in herstructureringsprojecten uit de ISG.

Tevens verantwoordt GOM binnen dit fonds de investeringen in de herstructurering. Deze investeringen worden enerzijds gedekt door de inkomsten uit de Greenportwoningbouwtitels maar ook uit het saldo van de overige projecten binnen het MJP. Waaronder de RIF-middelen.

Het potentieel aan mogelijkheden contracten te kunnen sluiten voor inkomsten en investeringen, wordt ook hier gevoed door de zogenaamde projectenpijplijn. Het planvolume zoals weergegeven bij het Bollengrondcompensatiefonds is ook hier van toepassing. Daarnaast geldt specifiek voor het Herstructureringsfonds dat deze initiatieflocaties ca. 660 Greenportwoningen kunnen bevatten.

In 2016 heeft GOM met haar aandeelhouders het gesprek geopend over de mogelijkheid om de herstructurering te versnellen door het (kunnen) inzetten van extra financiële middelen. Dit streven is vervolgens in 2017 opgenomen als één van de projecten in de Economische Agenda Duin- en Bollenstreek. In 2018 heeft de aandeelhoudersvergadering van GOM ingestemd met de businesscase "Versnelling". Deze businesscase maakt deel uit van het Herstructureringsfonds en is als zodanig opgenomen en verwerkt in het onderhavige Meerjarenprogramma.

Businesscase "Versnelling"
De businesscase "Versnelling" stelt GOM in staat om vooruitlopend op de verkoop van woningbouwtitels toch reeds te mogen investeren in de herstructurering voor een bedrag van maximaal € 12 miljoen. GOM financiert deze investering door middel van het aantrekken van vreemd vermogen gebruikmakend van de door de aandeelhouders afgegeven garantstelling. Aldus is een investeringsprogramma van tweemaal € 6 miljoen opgenomen in de Meerjarenbegroting, gespreid over de jaren 2018 en 2019.

Het is voorzien dat de dekking van deze versnellingsinvestering volgt uit de verkoop van bouwtitels. De verwachting was in de periode 2018 – 2023 180 woningbouwtitels te kunnen verkopen. 2019 is echter een verloren jaar geweest voor de versnelling. De stagnatie van clusterlocatie-ontwikkelingen is aanleiding geweest on de tweede tranche van het investeringsprogramma in 2019 "on hold" te zetten. Deze tweede tranche is vooralsnog voorzien te investeren in 2020 maar alleen als er duidelijkheid ontstaat over het kunnen realiseren van een of meerdere clusterlocaties.

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

3.3 Projecten in voorbereiding
In 2019 heeft GOM een aanpassing gemaakt in de voorbereidingsprojecten. De projecten Vinkeveldpolder, Torenlaan en Pilarenlaan worden verder uitgewerkt vanuit het Herstructureringsfonds met het doel op deze locaties alleen woningbouwtitels te verkopen. Alle kosten van deze projecten zijn derhalve overgeboekt naar het Herstructureringsfonds. Mocht in de toekomst het besluit genomen worden om een locatie alsnog zelf in ontwikkeling te nemen dan zal hiervoor een separate grondexploitatie moeten worden geopend.

GOM heeft daarmee nog één project in voorbereiding:
- het glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur (plandeel uitleggebied Teylingen).

Dit project is echter opgeschort.

3.4 Projecten in initiatief
Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het kunnen contracteren van herstructureringsprojecten. Zie paragraaf 3.2.4.

3.5 Afgesloten voorbereidingsprojecten en initiatief projecten
GOM heeft eind 2019 de pijplijn aan projecten beoordeeld en geconstateerd dat inmiddels van de 568 initiatieven er 302 ruimtelijk en financieel niet haalbaar zijn gebleken. In 2019 zijn 43 initiatieven afgesloten.