

# MEERJARENPROGRAMMA 2021 - 2025



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

27 mei 2021

## 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 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 2021 t/m 2025 is vastgesteld in de AVA op 27 mei 2021.

## 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.

Tien jaar GOM ligt achter ons. Er is een professionele organisatie opgebouwd en bedrijfsvoering ingericht. GOM is een prominente speler geworden in de Bollenstreek met een stevige herstructureringsportefeuille. Er zijn goede resultaten geboekt. Steeds gesteund door onze aandeelhouders en stakeholders en door de continuïteit van het ISG beleid. De voortvarende ontwikkeling van Bulb Trade Park illustreert het ondernemerschap en de slagvaardigheid van GOM. Zo beschouwd, zijn we goed gesteld voor de komende jaren.

De afgelopen anderhalf jaar zijn we echter geconfronteerd met tegenwind. Politieke tegenwind in enkele gemeenteraden. Voor een belangrijk deel aangejaagd door “maatschappelijke onrust uit bepaalde hoeken”. Het instrument Greenportwoningen is “ineens” omstreden en de planologische medewerking aan beoogde clusterlocaties stagneert. Daarmee komt de bekostiging van de herstructurering in het geding. In het kielzog van deze discussie lijkt zelfs de ISG zelf niet meer onomstreden. Gevoegd bij de aanstaande stelselwijziging naar de Omgevingswet, is het op dit moment voor GOM lastig om koers te houden. De verwachting is dat deze “onrustige periode” nog wel enige tijd zal aanhouden. Hierdoor zijn wij gedwongen onze herstructureringsinvesteringen af te schalen. “Wij kunnen immers niet roeien met riemen die we niet meer (lijken te kunnen) hebben”.

De ontwikkeling van het project Trappenberg-Kloosterschuur wordt eveneens geconfronteerd met stagnatie. Weliswaar hebben we eind vorig jaar alle woningbouwkavels uit fase 2 kunnen verkopen, maar dat laat onverlet dat het hoofddoel van het project: clusterlocatie voor opvang van glastuinbouwbedrijven, door een eigenlijk volledig ontbrekende marktvraag steeds verder uit beeld raakt. De (financiële) legitimatie van het project ligt daardoor uitdrukkelijk op tafel.

Een en ander maakt de herziening van ons Meerjarenprogramma met bijbehorende meerjarenbegroting ditmaal gecompliceerder dan in voorgaande jaren. Was er toen sprake van “going concern” situaties, zo is er nu sprake van een reëel continuïteitsvraagstuk.

-  Hoe zeker kunnen we zijn van de continuïteit van het ruimtelijk beleid en van de ISG?
-  Hoe zeker kunnen we zijn van behoud van het primaire bekostigingsmodel bestaande uit Greenportwoningen en bollengrondcompensatie?
-  Wanneer zullen we onze activiteiten weer kunnen vlottrekken?
-  En wat doen we met het project Trappenberg-Kloosterschuur?

Fundamentele vragen die niet 1, 2, 3 te beantwoorden zijn. Maar wel vragen die de komende tijd onze toekomst gaan bepalen en die -als het aan ons ligt- in de loop van 2021 glashelder beantwoord moeten zijn. Alleen dan kunnen we weer met nieuwe energie vooruit.

De voorliggende herziening van het Meerjarenprogramma is opgesteld in onzekerheid over deze beantwoording. Het einde van de looptijd is daarom gelijk gehouden aan die van het vorige programma: tot en met 2025.

2025 en 2026 zijn nog ver genoeg weg om de draad weer op te pakken en alsnog stevig door te gaan met de herstructurering. De grootste opgave ligt immers nog voor ons. “Ondertussen” zullen we natuurlijk intensief en optimistisch op zoek blijven naar kansen die zich voordoen qua samenwerking met grondeigenaren en gemeenten. “Als wuivend gras.....” meebewegend in een op dit moment onrustige, externe omgeving.

### *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 Greenportconomie 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.

Ondanks maatschappelijke kritiek van verschillende zijden -helaas niet zelden gebaseerd op onwaarheden en verdraaiingen van feiten- is er naar onze mening geen inhoudelijke aanleiding om de gemaakte analyses te herzien of de beoogde toekomstrichting te herroepen. De herstructureringsopgave en -agenda 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.

### *Minder ruimte om te investeren*

De jaarbegroting voor 2021 die in december 2020 door de RvC is goedgekeurd, is aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren. Dit is in lijn met de verwachte, verminderde inkomsten (door het uitblijven van besluiten over Greenportwoningen), de mede daardoor noodzakelijke afschaling van de herstructureringsportefeuille en de stagnatie in het project Trappenberg-Kloosterschuur.

### *Prioriteit in beleid?*

Greenportwoningen zorgen voor de bekostiging van de herstructurering. In de ISG en bij de oprichting van GOM zijn hierover glasheldere afspraken gemaakt. Zowel qua ruimtelijke ordening als volkshuisvestelijk. Daarover hebben tien jaar lang ook geen misverstanden bestaan. Inmiddels staan het fenomeen en instrument Greenportwoningen echter wel ter discussie; in het bijzonder in Teylingen en in Noordwijk. Er worden vraagtekens gezet bij de wenselijkheid van woningen in het buitengebied en bij het gegeven dat het ISG beleid uitsluitend vrijstaande woningen als Greenportwoonbestemmingen toestaat. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling van clusterlocaties en voor de ontwikkeling van individuele plots voor Greenportwoningen in het buitengebied. De verlamme uitwerking hiervan op onze operatie wordt steeds merkbaarder. Onze inkomsten stagneren en het bekostigingsmodel voor de herstructurering wordt ondergraven. 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. Wat prioriteit in beleid zou moeten zijn, is geworden tot een ingewikkeld politiek debat. Hangende dit debat en zonder uitzicht op het kunnen hervatten van (het tempo en de omvang van) onze werkzaamheden, kunnen wij niet anders dan onze investeringsagenda terugschroeven.

### *Risicoanalyse*

GOM voert jaarlijks een integrale risicoanalyse uit naar de strategische-, tactische- en operationele risico's van het Meerjarenprogramma. De onderneming GOM functioneert inmiddels 10 jaren. In deze periode 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 voorzichtig 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 op dit moment om ons heen. Op hoofdlijnen onderkennen we een drietal majeure risicovelden die ons raken bij de uitvoering van onze taken:

1. het toenemende politiek-bestuurlijk risico met betrekking tot de continuïteit van het ISG beleid en de herstructurering, respectievelijk het "instrument Greenportwoningen" als kostendrager;
2. de onzekere afzetperspectieven voor glastuinbouwkavels in ons project Trappenberg-Kloosterschuur;
3. de coronacrisis en de nog ongewisse gevolgen daarvan voor de regionale economie.

Het is onze taak en verantwoordelijkheid om professioneel, omgevingsbewust en transparant ons werk te doen. Ons bewust van de complexiteit en de daaraan verbonden risico's van onze opdracht. GOM is een zuivere uitvoeringsorganisatie. Zonder eigen beleidsagenda en zonder ruimtelijke ordeningsbevoegdheden. Onze positie is daarmee duidelijk gemarkeerd, maar tegelijkertijd ook beleidsafhankelijk. "Slechts" door volledige transparantie te betrachten, de juiste feiten ter tafel te brengen en optimaal te presteren, hebben wij invloed op politiek en beleid. Onze eigen organisatie, bedrijfsvoering, processen en projecten kunnen wij beheersen. Voor politiek en beleid zijn wij afhankelijk van en bouwen wij op de besluiten van onze aandeelhouders en stakeholders.

## Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1.	Masterplan herstructurering	7
1.1	Herstructurering in perspectief	7
1.2	Herstructureringsdoelstellingen	8
1.3	ISG 2016	8
1.4	Masterplan in uitvoering	9
2.	Ontwikkelingen in de Greenport	11
3.	Meerjarenprogramma 2021 – 2025	13
3.1	Looptijd van het Meerjarenprogramma	13
3.2	Projecten in uitvoering	13
3.3	Projecten in voorbereiding	15
3.4	Projecten in initiatief	15
3.5	Afgesloten initiatief projecten	16

## 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 ruimtelijke ordeningsbeleid 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 “Zwitserse uurwerk”).

### **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 landschapsperspectief 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 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 discussies die in 2019 met name in de gemeenteraden van Teylingen en Noordwijk zijn ontstaan en worden gevoerd, zijn vooralsnog lastig te plaatsen ten opzichte van het voorgaande. Niet duidelijk is namelijk of er hoofdzakelijk een RO-debat of een volkshuisvestingsdebat wordt gevoerd over (locaties 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

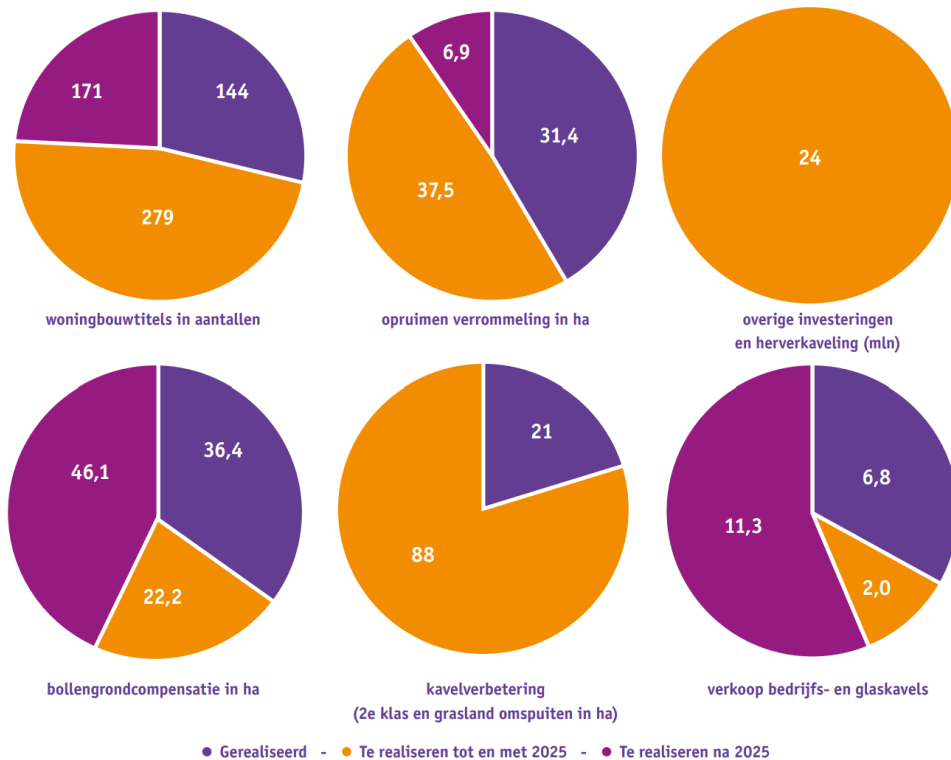
In november 2019 heeft GOM haar Masterplan geactualiseerd. In dit Masterplan is de ISG doorgerekend in termen van herstructureringsproductie en -potentieel. De berekening geeft een actueel beeld van de productiecijfers van GOM in het perspectief van de totale ISG opgave.

##### 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;
- kaververbetering, 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.



#### *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 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 tarief van de bollengrondcompensatie wordt binnen het Bollengrondcompensatiefonds gemonitord wat de ontwikkeling van de werkelijke productiekosten is. Hieruit volgt dat de werkelijke productiekosten per 1-1-2021 aansluiten bij het actuele tarief van 40 €/m<sup>2</sup> en dat het tarief voor 2021 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 gestegen zijn in een min of meer gelijke verhouding. Daarnaast geldt dat het masterplan “financieel” sluitend is bij de huidige bouwtitelprijs. Beide constatering 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 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. Ondanks de coronacrisis. De afzet ontwikkelt zich gunstig en de prijzen herstellen zich. ING en Rabobank bevestigen deze positieve ontwikkeling en verdere groeikansen 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 verkavelde 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. GOM en de gemeente Katwijk hebben begin 2019 gezamenlijk een marktconsultatie uitgevoerd naar de eventuele uitbreidingsbehoeften en mogelijke belangstelling van sierteeltondernemingen in het cluster Rijnsburg voor vestiging in Trappenberg-Kloosterschuur/Greenhouse Park. Feitelijk is op basis van deze marktconsultatie geconcludeerd dat *“de enige, nog reële doelgroep voor Greenhouse Park bestaat uit enkele, specifieke in het gebied Zijlhoek en in het gebied Oegstgeesterweg gevestigde sierteeltondernemingen die op termijn en onder de strikte randvoorwaarde van “in voldoende mate uitgekocht worden”, zouden kunnen verhuizen naar Trappenberg-Kloosterschuur”*. Qua vooruitzicht en exploitatieperspectief is dit een zeer ongunstig gegeven. Daarom zijn wij genoodzaakt fundamentele vragen te stellen over het al dan niet continueren van dit project.

Bulb Trade Park in Noordwijkerhout is door ons 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 kavel is begin 2019 verkocht. Het is, rekening houdend met de aanzienlijke doorlooptijd van ruimtelijke plannen, van regionaal strategisch belang om na te denken over de verdere ontwikkelingen 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. 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. 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 krampes 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”). In combinatie met wat politiek een meer fundamentele discussie over de ISG lijkt te kunnen gaan worden, heeft dat geleid tot een aanzienlijke vertraging in de voortgang van plannen voor (clusterlocaties voor) Greenportwoningen.

Het ruimtelijk beleid en het herstructureringsinstrumentarium dat GOM gebruikt (gebaseerd op het principe van kostenverhaal) vinden hun planologisch-juridische basis in de ISG en in het daarmee in overeenstemming zijnde provinciaal beleid. Door de invoering van de Omgevingswet zal deze borging moeten worden aangepast en als het ware overgezet in het model van Omgevingsvisies, Omgevingsplannen en Omgevingsprogramma. Hierover zijn met en tussen de gemeenten (onze aandeelhouders) bestuurlijke afspraken gemaakt. De gemeenten Hillegom en Noordwijk hebben reeds een omgevingsvisie vastgesteld waarin de ISG is geborgd. Katwijk en Lisse werken aan hun omgevingsvisies.

### 3. Meerjarenprogramma 2021 – 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 gelijk gehouden, namelijk t/m 2025. De huidige onzekerheden over het continueren van het ISG beleid door onze aandeelhouders en de steun voor en medewerking aan (cluster)locaties voor Greenportwoningen, maakt dat wij het vooralsnog niet verantwoord achten om over een langere planperiode te spreken.

#### 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 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 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.

Mede op basis van de uitgevoerde, brede marktconsultatie (in 2019) is gebleken dat “*de enige, nog reële doelgroep voor Greenhouse Park wordt gevormd door enkele, specifieke in het gebied Zijlhoek en in het gebied Oegstgeesterweg gevestigde sierteeltondernemingen die op termijn en onder de strikte randvoorwaarde van “uitgekocht worden”, zouden kunnen verhuizen naar Trappenberg-Kloosterschuur*”. Dit is bovendien geen ontwikkeling die op korte termijn tot aankoop van grond, laat



staan vestiging van bedrijven zal leiden. Het gevolg hiervan is dat wij er rekening mee dienen te houden dat de grondexploitatie zeker tot 2030 zal moeten worden verlengd.

### 3.2.3 *Bulb Trade Park*

Het project Bulb Trade Park/Abeelenpark wordt in 2021 afgerond. Alle kavels zijn verkocht. De definitieve inrichting van de openbare ruimte is aanbesteed en momenteel in uitvoering. Na afronding van deze werkzaamheden wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente, wordt het project afgesloten en kunnen wij de grondexploitatie beëindigen.

### 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 1-1-2021 uit 617 initiatieven. Deze initiatieven worden door GOM beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2021 sprake van 309 actieve initiatieflocaties voor herstructurering.

Deze initiatieflocaties (inclusief de gerealiseerde locaties) vertegenwoordigen een gezamenlijk potentieel planvolume van onder meer 104 ha bollengrondcompensatie, 76 ha opruimen verrommeling, 98 ha opwaarderen 2<sup>e</sup> klas bollengrond en 11 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 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 2020 drie projectgebonden bollengrondcompensatieovereenkomsten gesloten voor in totaal 0,74 ha en GOM heeft in 2020 vier contracten kunnen sluiten voor het opruimen van 1,9 ha verrommeling. Voor deze contracten geldt een voorwaardelijkheid van onherroepelijke planologische bestemmingswijziging.

In totaal heeft GOM (vanaf 2011) tot en met 2020 in het Bollengrondcompensatiefonds een totale contracteringsportefeuille (gesloten en inmiddels uitgevoerde en gesloten, maar nog niet uitgevoerde contracten) opgebouwd van ruim 36 ha.

Van alle door GOM (op basis van gesloten overeenkomsten met grondeigenaren) geproduceerde nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond in de streek is 61% gerealiseerd door middel van "opruimen verrommeling", 34% 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 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 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.

In 2018 heeft de aandeelhoudersvergadering van GOM ingestemd met de businesscase “Vernelling”. Deze businesscase maakt vanaf dat jaar deel uit van het Herstructureringsfonds.

#### *Businesscase “Vernelling”*

De businesscase “Vernelling” stelt GOM in staat om vooruitlopend op de verkoop van woningbouwtitels toch reeds te investeren in de herstructurering voor een bedrag van maximaal € 12 miljoen. GOM zou deze investering financieren 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, aanvankelijk bedoeld voor de jaren 2018 en 2019. De eerste tranche van € 6 miljoen is conform plan geïnvesteerd. De jaren 2019 en 2020 zijn echter verloren jaren geweest voor de vernelling. Veroorzaakt door de politieke discussies over (cluster)locaties voor) Greenportwoningen en het daardoor uitblijven van planologische medewerking aan bepaalde projecten, is er onvoldoende zekerheid over de inkomsten en is dienovereenkomstig in 2019 besloten het investeringsprogramma van de businesscase “on hold” te zetten.

Deze situatie is ongewijzigd. Dit is met uitzondering van het sluiten 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 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**

GOM heeft één project in voorbereiding:

 het glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur (plandeel uitleggebied Teylingen).

Dit project is opgeschort.

## **3.4 Projecten in initiatief**

Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het kunnen contracteren van herstructureringsprojecten.

### **3.5 Afgesloten initiatief projecten**

GOM heeft eind 2020 de pijplijn aan projecten beoordeeld en geconstateerd dat inmiddels van de 617 initiatieven er 308 ruimtelijk en financieel niet haalbaar zijn gebleken. In 2020 zijn 9 initiatieven afgesloten.