



MEERJARENPROGRAMMA 2018 - 2023

3 mei 2018

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 zes gemeenten 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. Daarbij wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd en worden de meerjarenbegroting en de meerjareninvesteringsagenda herzien. Ook wordt de jaarlijks door de Raad van Commissarissen van GOM vastgestelde herziening van de grondexploitaties en de fondsen verwerkt.

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.

Het onderhavige Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting 2018 - 2023 (hierna te noemen ‘MJP 2018 - 2023’) vervangt, na vaststelling door de AVA op 23 mei 2018, het MJP 2017 - 2023 dat vorig jaar op 24 mei 2017 door de AVA werd vastgesteld.

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 door te investeren in de ruimtelijke modernisering van de Greenport (het buitengebied) en door uitvoering te geven aan de in de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) vastgelegde regelgeving (onder meer op het vlak van bollengrondcompensatie en Greenportwoningen).

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. Toeristische 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

De economische ontwikkelingen die we in 2016 zagen aankomen, hebben in 2017 daadwerkelijk plaatsgevonden. De bollensector profiteert daarvan. Het aantal investeringsplannen en bedrijfsinvesteringen is toegenomen. Ook de woningmarkt is aangetrokken. De belangstelling voor onze bedrijfskavels en woningbouwkwavels is groot en ontwikkelaars nemen initiatieven voor woningbouwplannen in het buitengebied. Het overheidsbeleid is stabiel. De ISG blijft de stevige basis voor de herstructurering.

Ondanks deze goede vooruitzichten is er reden tot alertheid. Het gaat immers om onze feitelijke herstructureringsproductie en om het tempo en de mate waarin we er in slagen om de omvangrijke moderniseringsopgave van het buitengebied van de Bollenstreek ten uitvoer te brengen. We kunnen vaststellen dat we er enerzijds in slagen om een zekere hoeveelheid “herstructureringsproductie” uit te (blijven) voeren door het sluiten van bollengrondcompensatiecontracten en de verkoop van kleinere aantallen woningbouwtitels. De daarmee verkregen inkomsten (kunnen) worden aangewend voor het opruimen van verrommeling, bollengrondproductie en landschapsverfraaiing. Anderzijds zijn we er (ondanks de gepleegde inzet in 2017) nog niet in geslaagd om voldoende grip te krijgen op de feitelijke ontwikkeling van clusterlocaties voor Greenportwoningen en de daaruit voortkomende grotere inkomstenstroom. Voor 2018 streven we daarom naar uitsluitsel over de ontwikkelbaarheid van in ieder geval drie concrete clusterlocaties.

Om het aanwezige herstructureringsmomentum en -potentieel ook daadwerkelijk te benutten (nu het ijzer zodanig heet is dat het gesmeed kan worden), is door de aandeelhouders ingestemd met het verhogen van ons investeringsprogramma. In het Meerjarenprogramma is daartoe een businesscase “Versnelling” opgenomen. In 2018 en 2019 zullen hiermee extra investeringen worden gedaan in prioritaire projecten.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1. Masterplan herstructurering	5
1.1 Herstructurering in perspectief	5
1.2 Herstructureringsdoelstellingen	5
1.3 ISG 2016	6
1.4 Masterplan in uitvoering	6
2. Ontwikkelingen in de Greenport	9
3. Meerjarenprogramma 2018 – 2023	12
3.1 Projecten in uitvoering	12
3.1.1 GOM organisatie	12
3.1.2 Grondexploitaties	12
3.1.3 Bollengrondcompensatiefonds	15
3.1.4 Herstructureringsfonds	16
3.1.5 Strategisch Grondfonds	17
3.2 Projecten in voorbereiding	17
3.3 Projecten in initiatief	17
3.4 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 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 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 **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 **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. Een prettige constatering. Maar tegelijkertijd een gegeven dat verwachtingen schept. Er is veel werk verzet en reeds de nodige herstructurering gerealiseerd. Maar de behoefte aan intensivering en versnelling is latent aanwezig.

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 herstructureringsoperatie, op de taakstelling van GOM en op de mate waarin GOM in staat is om deze uit te voeren.

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.



1.4.2 Financiële doorrekening

De totale, maximale theoretische herstructureringsopgave is financieel vertaald. 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 € 179 miljoen. Omdat het doorgerekende maximale verdienpotentieel van GOM (aan de hand van GOM ter beschikking staande instrumenten) “slechts” € 119 miljoen bedraagt, is er op basis van prioriteringen een herberekening van het Masterplan gemaakt. In deze herberekening zijn keuzes gemaakt tussen mogelijke herstructureringsprojecten en de bijdrage van deze projecten aan de totale herstructurering. Projecten met een zeer geringe bijdrage en projecten die in praktijk nimmer kunnen worden uitgevoerd zijn in deze tweede versie uit de berekening gelaten.



Volledige ISG doorrekening		Masterplan 2017
		Alle leads + vijf gebieden met prioriteit
Herstructurering		
- Opruimen verrommeling	€ 60 mln	€ 52
- Kavelverbetering	€ 60	€ 28
- Kwaliteitsimpuls landschap	€ 36	€ 17
Organisatie en plankosten	€ 23	€ 23
Totale investeringskosten	€ 179	€ 119
Inkomsten GP woningen	€ 71 mln	€ 71
RIF	€ 10	€ 10
FES/GREX saldo	€ 2	€ 0
Bollengrondcompensatie	€ 36	€ 38
Totale opbrengsten	€ 119	€ 119
Saldo	- € 60	€ 0

Dit 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. GOM werkt immers met publiek verkregen financiële middelen (hoofdzakelijk via bollengrondcompensatie en bouwtitels voor Greenportwoningen). In dat perspectief zal het geen verrassing zijn dat wij het plan periodiek zullen aanpassen aan de financiële realiteit.

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.

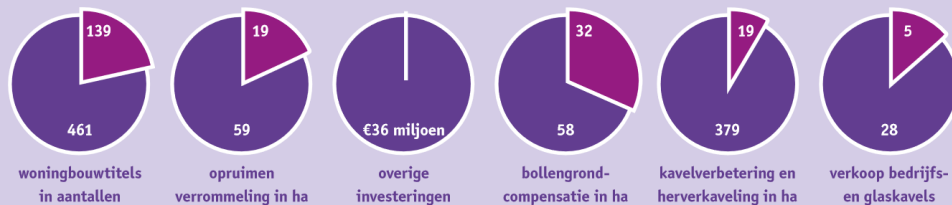
1.4.3 Voortgang

Ten opzichte van de totale opgave die GOM zich in het Masterplan ten doel heeft gesteld, hebben wij de volgende voortgang geboekt (per 1/1/2018).

Masterplan herstructurering

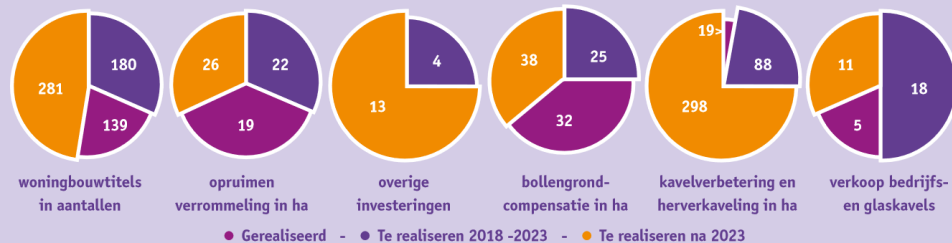
De beleidsambities uit de ISG zijn door GOM volledig doorgerekend in hectares en euro's. Op basis van het maximaal te verwachten inkomstenpotentieel van GOM hebben wij in 2017 een realistische berekening gemaakt van het herstructureringsprogramma dat wij kunnen uitvoeren. Ten opzichte van dat programma is in de volgende figuur weergegeven welke voortgang GOM tot nu toe heeft geboekt.

Voortgang in perspectief Masterplan 1/1/2018



Het huidige meerjarenprogramma van GOM heeft een looptijd t/m 2023. Op basis daarvan is in beeld gebracht welk deel van de herstructureringsopgave eind 2023 door GOM gerealiseerd zou moeten zijn en welke taakstelling er op dat moment ligt voor de periode na 2023.

Voortgang na uitvoering lopende meerjarenprogramma t/m 2023



Het moge duidelijk zijn dat de daadwerkelijke ontwikkeling van clusterlocaties voor Greenportwoningen de financiële basis legt onder dit programma.

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. Met het aanstellen van een Economic Board begin 2018, is een start gemaakt met de uitvoering.

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. 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 wordt deze visie in samenwerking met de 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”. De bedoeling hiervan is onder meer het verkrijgen van financiële herstructureringsmiddelen van de rijksoverheid in het kader van regio-ondersteuning. Deze middelen zouden direct ten gunste van de polder kunnen komen of kunnen leiden tot een (gedeeltelijk) extra investeringsbudget voor GOM dat ingezet kan worden in “De Polder van de Toekomst”.

In lijn hiermee zijn wij in 2017 gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden van een integrale aanpak voor kavelruil/herverkaveling en kavelverbetering. Dit onderzoek wordt financieel ondersteund door de Economische Agenda Bollenstreek. In het voorjaar van 2018 verschijnen de eerste resultaten.

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. Hoewel de marktvraag naar glastuinbouwkavels in het Rijnsburgse nog altijd zeer beperkt is, zijn er eerste tekenen van concrete interesse in Greenhouse Park. Hopelijk zal dat in 2018 kunnen leiden tot concrete kavelverkoop.

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. Geconcludeerd mag worden dat het project wat dat betreft voluit slaagt. Er is nog één bedrijfskavel van 1 ha beschikbaar. Wij verwachten deze in 2018 te kunnen verkopen. 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 vanaf het moment dat Bulb Trade Park “uitverkocht” zal zijn. GOM heeft hiervoor reeds aandacht gevraagd bij de ISG-gemeenten. In het voorjaar van 2018 wordt in opdracht van Holland Rijnland een regionaal behoeftenonderzoek naar bedrijventerrein uitgevoerd waarin ook de specifieke vraag naar “buitengebied verplaatsingsruimte” wordt meegenomen.

De Bollenstreek behoort tot de meest aantrekkelijke woningmarktregio's van ons land. Ook hier heeft de crisis van enkele jaren geleden haar sporen nagelaten, maar inmiddels draait de woningmarkt weer op volle toeren. Landelijk is goed waarneembaar dat met name de steden in de Randstad en de Randstedelijke periferie profiteren van het herstel. 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 inmiddels op één kavel na, alle 36 woonkavels verkocht. Voor de (nog in ontwikkeling en verkoop te nemen) tweede fase van ons project aan de Voorhousterweg in Rijnsburg beschikt onze makelaar over een wachtlijst. Hopelijk kunnen we hier eind van dit jaar -nadat de helaas noodzakelijk gebleken onteigeningsprocedure van enkele grondposities is afgerond- starten met de realisatie. 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. We kunnen op basis hiervan inmiddels redelijkerwijze vaststellen wat mogelijk is en wat niet en welke verdere stappen (en door wie) gezet moeten worden. In het besef dat er een grote mate van afhankelijkheid is van de bereidheid en medewerking van grondeigenaren, private investeerders en gemeenten en dat de complexe en ingrijpende ISG-regelgeving in de Bollenstreek woningbouwontwikkeling niet eenvoudig maakt, streven we ernaar in 2018 bindende afspraken te maken over de ontwikkeling van enkele van deze locaties.

Op onze eigen locaties Abeelenpark en Voorhousterweg zullen we maximaal 102 Greenportwoningkavels realiseren. We houden er daarnaast rekening mee dat we de komende jaren

zo'n 85 bouwtitels in kleinere projecten kunnen contracteren (een groot gedeelte daarvan is reeds gecontracteerd dan wel in het stadium van planontwikkeling).

Voor de overige 413 bouwtitels zijn we afhankelijk van/aangewezen op de clusterlocaties. In 2017 is door GOM (intensief) gewerkt aan een viertal locaties.

Het verkrijgen van duidelijkheid en zekerheid over de afzetmarkt, de planologische medewerking en de financiële haalbaarheid van deze locaties is onze prioriteit in het komende jaar. Hiervoor maken wij net als in 2017 intern capaciteit en voorbereidingsbudget vrij. Ons doel is om eind 2018 (een en ander vanzelfsprekend mede afhankelijk van de medewerking van de betrokkenen) een concreet en definitief beeld te hebben van de Greenportwoningbouwprogrammering dat in 2019 kan leiden tot het sluiten van de eerste overeenkomsten.

3. Meerjarenprogramma 2018 – 2023

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 Projecten in uitvoering

3.1.1 GOM organisatie

De GOM organisatie is bewust ingericht als een “lean-and-mean” projectorganisatie. Het huidige Meerjarenprogramma van GOM heeft een looptijd tot en met 2023. In het Meerjarenprogramma is financieel rekening gehouden met organisatiekosten voor GOM gedurende deze gehele programma(=exploitatie)periode.

De kracht van GOM schuilt in belangrijke mate in onze organisatie: een klein, hecht en toegewijd team van allround professionals. Tegelijkertijd is dat de achilleshiel. De hoeveelheid werk die wij (moeten en willen) verzetten ten gevolge van de toegenomen economische dynamiek, groeit. Ook de (werkzaamheden ter voorbereiding op) ontwikkeling van de clusterlocaties voor Greenportwoningen vergt de nodige tijd en aandacht. Last but not least zullen ook de extra investeringen in herstructureringsprojecten die GOM in het kader van de “versnelling” (zie paragraaf 3.1.4) voor 2018 en 2019 heeft geprogrammeerd, extra personele capaciteit vergen. In de Meerjarenbegroting (specifiek in het herstructureringsfonds) is daarom extra financiële ruimte opgenomen voor 2 dagen per week aan projectmanagement voor een periode van twee jaar.

3.1.2 Grondexploitaties

GOM voert twee grondexploitaties:

-  Greenhouse Park;
-  Bulb Trade Park.

Voor beide grondexploitaties heeft de Raad van Commissarissen van GOM in zijn vergadering van 23 maart 2018 de jaarlijkse herziening vastgesteld. Het resultaat hiervan is verwerkt in het voorliggende Meerjarenprogramma en in de meerjarenbegroting.

Greenhouse Park

GOM realiseert in de komende jaren het glastuinbouwreconstructieproject Greenhouse Park in het sierteeltcomplex rond veiling FloraHolland bij Rijnsburg. In essentie is Greenhouse park destijds bedoeld 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.

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; deels heeft dit te maken met de lastige verwervingsproblematiek casu quo planconfiguratie, deels met het onduidelijke glastuinbouwperspectief en de vraag hoe daarmee om te gaan. De planontwikkeling voor de mogelijk toekomstige uitleglocatie op Teylings grondgebied blijft in ieder geval opgeschort.

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 greenport- c.q. greenportbedrijven niet aansluit op het vigerende bestemmingsplankader. Het verkooptempo voor glastuinbouwkavels hebben wij daarom noodgedwongen moeten terugschroeven in onze grondexploitatie. Ook de verkoopprijzen hebben we neerwaarts moeten bijstellen.

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. De kans bestaat dat als gevolg van de gestarte procedure in de loop van 2018 minnelijk overeenstemming kan worden bereikt over de aankoop van de betreffende percelen. Lukt dit niet dan wordt in oktober 2018 een uitspraak in de onteigeningsprocedure verwacht, zodat wij vanaf dat moment kunnen starten met slopen, archeologisch onderzoek en daaropvolgend het bouwrijp maken. De feitelijke start van de verkoop van de tweede fase woningbouwkavels zal derhalve begin 2019 of zoveel eerder als mogelijk plaatsvinden.

Greenhouse Park is specifiek bestemd voor sierteeltglastuinbouwbedrijven. De marktvraag hiernaar is tot dusverre zeer beperkt gebleken. Inmiddels hebben zich twee bedrijven gemeld met concrete belangstelling. Dit zal hopelijk kunnen leiden tot de verkoop van kavels. Daarnaast werpt de aanleg van een mogelijke nieuwe verbindingsweg tussen de A44 en de N206 (Pioniersbaan) op middellange termijn (periode van 10 jaar) zijn schaduw vooruit. Greenhouse Park zou in dat kader de aangewezen reserveringslocatie zijn voor uit te kopen/te verplaatsen glastuinbouwbedrijven in verband met de wegaanleg.



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, worden tevens 36 woningbouwkavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd.



Op één bedrijfskavel en één woonkavel na, zijn alle beschikbare kavels inmiddels verkocht. De aanlegwerkzaamheden van Bulb Trade Park en Abeelenpark zijn op het woonrijp maken na, afgerond. Zodra alle kavels verkocht zijn, kunnen we daarmee starten.

3.1.3 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 1/1/2018 uit 469 initiatieven, zowel voor het onttrekken als het produceren van bollengrond. Deze initiatieven worden door GOM beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2018 sprake van 243 actieve initiatieflocaties voor herstructurering.

Deze initiatieflocaties (inclusief de gerealiseerde locaties) vertegenwoordigen een gezamenlijk planvolume van onder meer ruim 115 ha bollengrondcompensatie, 59 ha opruimen verrommeling, 35 ha opwaarderen 2^e klas bollengrond en 639 Greenportwoningen.

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.

Voor het sluiten van contracten is voorts het bollengrondcompensatiebeleid, zoals vastgelegd in de ISG, richtinggevend: het onttrekken van 1^e klas bollengrond en het produceren van 1^e 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^e klas bollengrond en het omspuiten van grasland mag elk voor maximaal 30% als compensatie worden ingezet.

GOM heeft in 2017 vier projectgebonden bollengrondcompensatieovereenkomsten gesloten voor in totaal 1,16 ha. GOM heeft in 2017 drie nieuwe contracten kunnen sluiten voor het opruimen van 1,04 ha verrommeling.

In totaal heeft GOM (vanaf 2011) tot en met 2017 in het Bollengrondcompensatiefonds een totale contracteringsportefeuille (gesloten en inmiddels uitgevoerde en gesloten maar nog niet uitgevoerde contracten) opgebouwd van:

-  32,2 ha overgenomen bollengrondcompensatieverplichtingen;
-  44,9 ha gecontracteerde bollengrondproductie:
 - 23,8 ha opruimen verrommeling (54 %);
 - 18,1 ha nieuwe bollengrondproductie door verbetering van 2^e klasse bollengrond tot 1^e klasse bollengrond (40 %);
 - 2,9 ha nieuwe bollengrondproductie door omspuiten van grasland (6 %).

In de Greenport wordt (werd) ook verrommeling opgeruimd en bollengrond geproduceerd door middel van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit verloopt (verliep) via de gemeenten en formeel buiten GOM om. De nieuwe bollengrond die hierdoor wordt (werd) geproduceerd en de verrommeling die hierdoor wordt (werd) 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. Inmiddels is de Ruimte-voor- Ruimte regeling stopgezet; uitsluitend een enkel reeds lopend “oud geval” zal nog afgewikkeld worden.

3.1.4 Herstructureringsfonds

In het Herstructureringsfonds verantwoordt GOM de inkomsten die GOM ontvangt door de verkoop van Greenport-woningbouwtitels. Deze opbrengsten zal GOM op enig moment investeren in herstructureringsprojecten uit de ISG.

Pas op het moment dat het risicoprofiel van het MJP dat toelaat zullen in het Herstructureringsfonds investeringsprojecten worden opgenomen. Op basis van de huidige inzichten laat het risicoprofiel investeringen toe vanaf 2020. In de Masterplanberekeningen (hoofdstuk 1) is inzichtelijk gemaakt wat de totale kosten van de herstructurering zijn en welke ruimtelijke ingrepen uitgevoerd zullen worden. De middelen in het Herstructureringsfonds zijn hiervoor bedoeld.

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 januari en in maart 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.

Als gevolg van de versnellingsafspraken met onze aandeelhouders is Holland Rijnland bereid gebleken de nog resterende, oorspronkelijk in jaarschijven te betalen RIF-bijdrage, in 2018 in zijn geheel over te maken aan GOM. Het gaat om een bedrag van € 3,3 miljoen.

De wens tot versnellen komt voort uit enerzijds het aanwezige herstructureringsmomentum en - potentieel en anderzijds het in de praktijk gebleken verdientempo dat naar de aard van de zaak beperkingen kent (zoals de complexiteit van de regelgeving en de ontwikkeling van woningbouw in de Bollenstreek). Kansrijke, urgente en financieel omvangrijkere herstructureringsprojecten blijven daardoor liggen. Sneller realiseerbare projecten kunnen door onze financiële beperkingen soms niet worden gecontracteerd. En meer structurele ruimtelijke ingrepen in het landschap kunnen niet in gang worden gezet. Het “versnellingsgeld” stelt ons in staat om daarin verandering te brengen. De impact van de herstructurering op de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de streek kan daardoor worden vergroot. De projecten die zullen worden gecontracteerd, zullen voldoen aan de volgende criteria:

- spreiding door het gebied casu quo over de verschillende deelgebieden en gemeenten;
- locaties die zijn gesitueerd in ISG-deelgebieden met de kwalificatie “actief open maken” en die direct bijdragen aan de doelstellingen die in het Landschapsperspectief van de ISG zijn opgenomen;
- objecten die zich kenmerken door structurele en/of perspectiefloze leegstand respectievelijk aanzienlijke (kans op) verpaupering en waarvan herbestemming en/of herontwikkeling planologisch niet mogelijk is;
- locaties waar een directe bijdrage kan worden geleverd aan structurele modernisering van de verkaveling;

- locaties en objecten die kwalificeren als “zichtlocaties” en die direct gesitueerd zijn aan hoofdroutes dan wel anderszins voor de uitstraling van de Bollenstreek bepalend zijn;
- objecten of locaties met een zekere urgentie.

3.1.5 Strategisch Grondfonds

Om snel en adequaat in te kunnen spelen op mogelijkheden die zich op de grondmarkt voordoen, wordt rekening gehouden met een Strategisch Grondfonds. Voorbeelden van deze mogelijkheden zijn: bollengrondcompensatie, grondaankopen voor projecten in de voorbereidingsfase of ten behoeve van strategische grondaankopen. Getracht wordt grip op grond te krijgen tegen minimale kosten. Dit kan bijvoorbeeld door het betalen van een optievergoeding of door gronden te verwerven tegen de agrarische waarde met een nabetaling zodra sprake is van een onherroepelijke bestemmingswijziging. Om fiscale redenen verdient het de voorkeur dat de (grondgebied)gemeente verwerft. Om de investeringslast bij de gemeenten te beperken kan GOM in voorkomende gevallen een koopovereenkomst met de betreffende gemeente sluiten onder de opschortende voorwaarde dat sprake is van een levering van bouwrijpe grond. Op basis van deze overeenkomst kan GOM een vooruitbetaling doen. Bij GOM drukt deze eventuele vooruitbetaling dan op het Strategisch Grondfonds. Wanneer voor een project een realisatieovereenkomst is gesloten tussen GOM en een grondgebied gemeente, worden de vooruitbetaalde bedragen van het Strategisch Grondfonds overgeboekt naar de betreffende grondexploitatie en valt het betaalde bedrag weer vrij in het fonds. Feitelijke grondoverdracht (tussen de gemeente en GOM) vindt plaats op het moment dat de gronden fiscaal bouwrijp zijn.

GOM heeft de mogelijkheid een Strategisch Grondfonds in te richten dat vanuit het fonds gezien een revolving karakter heeft. Anticiperend op te starten gebiedsontwikkelingen stelt dit fonds GOM in staat grondposities in te nemen die noodzakelijk zijn voor deze ontwikkelingen. Vanuit dit fonds worden alle kosten doorbelast naar het alsdan te openen project in uitvoering.

3.2 Projecten in voorbereiding

GOM heeft vijf projecten in voorbereiding:

-  het glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur (uitleggebied Teylingen);
-  gebiedsgerichte aanpak Vinkeveldpolder inclusief de mogelijke Greenport-woningbouwlocatie Herenweg;
-  herstructureringslocatie Torenlaan te Voorhout;
-  clusterlocatie Greenportwoningbouw Pilarenlaan Noordwijkerhout;
-  clusterlocatie Greenportwoningbouw, locatie X.

3.3 Projecten in initiatief

Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het kunnen contracteren van herstructureringsprojecten. Zie onder paragraaf 3.1.3.

3.4 Afgesloten voorbereidingsprojecten en initiatief projecten

GOM heeft eind 2017 de pijplijn aan projecten beoordeeld en geconstateerd dat inmiddels van de 469 initiatieven er 226 ruimtelijk en financieel niet haalbaar zijn gebleken. In 2017 zijn 27 initiatieven afgesloten. Het aandeel in de kosten van de in 2017 afgesloten initiatieven is overgeheveld naar de afgesloten initiatiefprojecten.

