

Vastberaden vooruit



Verantwoord versnellen



GOM
Duin- en Bollenstreek

Jaarverslag 2018
Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Over GOM

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is een besloten vennootschap, op publieke basis. Het uitvoerend grondbedrijf is opgericht in 2010, met de Greenportgemeenten als aandeelhouder. Het beleidskader voor de uitvoering is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009, herzien/ herbevestigd in 2016). De overheid (gemeenten en provincie) is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid. Daaronder valt het vaststellen van de al genoemde ISG, bestemmingsplannen en het al dan niet toestaan van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw. GOM is partner van overheid, bedrijfsleven en grondeigenaren.

GOM wil met zoveel mogelijk grondeigenaren in het Greenportgebied in contact komen en blijven. En samen beoordelen, op basis van haalbaarheid en uitvoerbaarheid, op welke wijze er een bijdrage kan worden geleverd aan de modernisering van het buitengebied en economische en landschappelijke versterking van de Duin- en Bollenstreek. Van de aangedragen locaties en initiatieven vallen er logischerwijs gedurende het haalbaarheidsonderzoek opties af. Wat overblijft is een dynamische werkvoorraad van mogelijk toekomstige projecten; ultimo 2018 stond de teller op 269.

Financiering

GOM werkt zonder winstoogmerk, met een gesloten financieel systeem. Dat wil zeggen dat de koppeling tussen inkomsten/uitgaven hard is en dus ook limitatief. Er kan niet meer worden uitgegeven aan herstructurering dan de verdien capaciteit. Inkomsten uit woningbouw zijn de belangrijkste inkomstenbron voor herstructurering.

Raad van Commissarissen

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen ziet namens de aandeelhouders toe op het bestuur van GOM. Deze Raad bestond in 2018 uit ir. J.P. Teelen (voorzitter), W.R. Dursema, RA en ir. N.C.A. Koomen.

We nemen in 2019 afscheid van Jacques Teelen, onze voorzitter van de Raad van Commissarissen. Onder zijn wijze en betrokken toezichhoudende verantwoordelijkheid is GOM vanaf 2010 op weg gegaan naar herstructurering, waarbij we veel hebben bereikt in de afgelopen jaren. In Cees Veerman hebben we een waardige opvolger gevonden.

Het GOM-team

Het team bestond in 2018 uit:

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

Colofon

Datum: juli 2019

Vormgeving: Briggs Ontwerpstudio

Tekst: Onno Zwart | Woordgeregeld | Esther den Hertog

Fotografie: Sven van der Vlugt en archief GOM



‘Nu komt het aan op volhouden’

2018 was een jaar van veel werk in uitvoering. Na jaren van opbouw, voorbereiding, verankering van beleid en het ontwikkelen van draagvlak is er nu ruimte voor het realiseren van de vele herstructureringskansen die zich aandienen. We zijn volop in de uitvoeringsfase aanbeland en naderen de tweede helft van onze planperiode. Sleuteljaren waarin het aankomt op verantwoord volhouden waarmee we zijn begonnen.

Qua omstandigheden hebben we de wind in de rug. Beleidsmatig voelen we stabiliteit en steun, de economie draait goed, de woningmarkt is gunstig en de vraag naar herstructurering is volop aanwezig. De grotere toekomstgerichte bedrijven breiden hun posities uit en investeren in land en ver- en nieuwbouw. De

belangstelling bij stoppende of gestopte ondernemers om deel te nemen aan het herstructureringsprogramma van GOM neemt toe.

Bulb Trade Park is een groot succes gebleken. Het terrein is inmiddels bijna uitontwikkeld. Gezien de

nog aanwezige behoefte aan verplaatsingsruimte voor Greenportbedrijven uit het buitengebied ligt de vraag bij regionale beleidsmakers hoe daar planologisch gezien in de nabije toekomst invulling aan kan worden gegeven.

Mede door instemming van onze aandeelhouders met de businesscase Versnelling, hebben we in 2018 enkele grote herstructureringscontracten kunnen sluiten voor het slopen en bestemmingsplantechnisch verwijderen van enkele grote bedrijfspanden op locaties waar we het landschap opener kunnen maken. Het versnellingsbesluit stelt ons in staat om, vooruitlopend op inkomsten uit woningbouwtitels, grotere en urgentere projecten uit te voeren en het tempo te versnellen. Greenhouse Park blijft helaas nog achter bij alle positieve ontwikkelingen. Samen met de gemeente Katwijk werken we eraan om dit project, daar waar er voorzichtige marktkansen lijken te gloren, alsnog een effectieve rol te geven in de herstructurering en modernisering van de Greenport en het sierteeltcluster.

De invoering van de Omgevingswet in 2021, ter vervanging van het huidige stelsel van wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwen, werpt haar schaduw vooruit. De gemeenten zijn reeds gestart met het ontwikkelen van hun Omgevingsvisies en Omgevingsplannen. Het verankeren van het ISG-beleidskader in dit nieuwe stelsel vergt de nodige aandacht. In 2018 hebben de gemeenten daartoe hun eerste stappen gezet. Dat geldt ook voor het oplijnen van de, in de in 2016 geactualiseerde ISG, aangekondigde regionale aanpak voor het handhaven van de bollenteeltbestemmingen in het buitengebied. De gemeenten hebben in 2018 hun inventarisaties verricht en er zijn stappen gezet in het vrijmaken van handavingsbudget en handavingscapaciteit. In 2019 wordt een en ander uitgerold.

Voor GOM was de belangrijkste opgave in 2018 echter het verkrijgen van grip op de ontwikkelingsmogelijkheden en, zo mogelijk, de feitelijke ontwikkeling van enkele clusterlocaties voor Greenportwoningen. Het mag genoegzaam bekend worden verondersteld dat herstructureren veel geld kost. Geld dat afkomstig is uit de opbrengsten van de zogenaamde bouwtitels voor Greenportwoningen. Hierbij willen we benadrukken dat deze woningen geen doel op zich zijn, maar uitsluitend een instrument om financiële middelen te genereren. Drie mogelijke clusterlocaties zijn in beeld gebracht. Locaties waar de grondeigenaren willen meewerken (of zelf een plan hebben geïnitieerd), maar ook locaties waarover de betreffende gemeenten nog besluiten moeten nemen.

GOM heeft geen enkele bevoegdheid in het beslissen waar woonbestemmingen worden toegestaan. Niet voor solitaire woningen en ook niet voor clusterlocaties. Die bevoegdheid ligt bij de gemeenten. We begrijpen de complexiteit van -en de belangen- bij planologische discussies en ruimtelijke-ordeningsbesluiten heel goed. Moet er eigenlijk wel worden gebouwd in het buitengebied en wat is dan een geschikte locatie en wat niet? En hoe bereiken we overeenstemming met grondeigenaren en betrokken ontwikkelaars over de aanzienlijke financiële afdrachten? De Intergemeentelijke structuurvisie (ISG) biedt echter een duidelijk beleidskader: verstedelijking van het buitengebied wordt nadrukkelijk uitgesloten. Tegelijkertijd is er, als enige uitzondering op die regel, een gelimiteerd aantal (Greenport)woningen toegestaan. Dit op voorwaarde dat daaraan én ruimtelijke ordeningsmedewerking gegeven kan worden én er voldoende financiële middelen voor de herstructurering uit gehaald kunnen worden.

Voor de continuïteit van onze werkzaamheden én om überhaupt te kunnen investeren in het moderniseren en mooier maken van (het buitengebied van) de Duin- en Bollenstreek, is het absoluut noodzakelijk dat er snel duidelijkheid komt over de clusterlocaties die nu in beeld zijn. Of desnoods over ieder andere, realistische (!) mogelijkheid om aan de voor de herstructurering benodigde tientallen miljoenen euro's te komen. Met een groot draagvlak en met veel beleidsmatige vastberadenheid is met het Pact van Teylingen in 1996 en met de ISG in 2009 en 2016 de basis gelegd om te kunnen herstructureren. Het is nu tijd om daarop voort te bouwen en de "B" in de praktijk te brengen die volgt op de "A".

Alle GOM-projecten voeren we uit in het belang van onze streek, waarbij een 'vitale economie in een vitaal landschap' ons kompas is en blijft. Ik hoop én reken op medewerking van alle stakeholders bij het realiseren van dit gezamenlijke doel.

Onno Zwart
Directeur GOM

Inhoud

2 - 5

- Over GOM 2
- Voorwoord 3
- Inhoud 5
- GOM tijdlijn 5

6 - 13

GOM in bedrijf

- Focus op vitale economie in vitaal landschap 7

14 - 31

De hoofdlijnen van 2018

- Meerjarenprogramma 2018-2023 14
- Hogeveensepolder; Bollenpolder van de Toekomst 17
- Herverkaveling, kavelruil en kavelverbeteren 19
- Voortgang Greenportwoningen en clusterlocaties 21
- Herstructureringslocaties GOM 22
- Contractenoverzicht 2011 - 2018 24
- Omgevingswet en handhaving 27
- Productie 2018 27
- GOM 2011 - 2018 29
- Financieel jaarverslag 31

32 - 35

Goed om te weten over GOM

- Vraag en antwoord 32
- Voorbeeldprojecten GOM 34

GOM tijdlijn

- 1996 ● Pact van Teylingen
- 2004 ● Offensief van Teylingen
- 2009 ● Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek
Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek
- 2010 ● Oprichting Greenport Ontwikkelingsmaatschappij
Provinciale Verordening Ruimte
- 2011 ● Eerste overeenkomst bollengrondcompensatie
- 2012 ● Eerste verkoop bouwtitels
Eerste overeenkomst opruimen verrommeling
- 2014 ● Geactualiseerde provinciale Verordening Ruimte met afsprakenkader Duin- en Bollenstreek
- 2016 ● Herziene Intergemeentelijke Structuurvisie 2016 vastgesteld en in werking getreden
- 2017 ● Masterplan GOM
- 2018 ● Samenwerking Bollenpolder van de Toekomst
Besluit aandeelhouders businesscase Versnelling GOM

5

Zichtlijnen naar 2023

- 2019 ● Start 2e fase woningbouw Voorhousterweg
Besluit toekomst Greenhouse Park
Herverkaveling Hogeveensepolder
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland treedt in werking
- 2020 ● Clusterlocaties Greenportwoningen concreet in ontwikkeling
- 2022 ● Eerste deelgebieden qua herstructurering volledig afgerond
250 Greenportwoningen gerealiseerd

GOM in bedrijf



Focus op vitale economie in vitaal landschap

De agrarische sector in de Duin- en Bollenstreek is diepgeworteld in de lokale samenleving, vormt een belangrijke economische pijler en is zonder enige twijfel beeldbepalend voor het buitengebied en het wereldberoemde bollenlandschap. Aan het eind van de vorige eeuw stagneerde de economische ontwikkeling van de sector echter. De gevolgen hiervan werden zichtbaar door de verpaupering van het buitengebied. Gebouwen werden niet meer onderhouden, kwamen leeg te staan en werden bedrijfsmatig overbodig. Bollenpercelen kwamen braak te liggen of werden (buiten de bestemming) benut voor andere doeleinden.

Tegelijkertijd nam de roep toe om de regio te positioneren als woongebied. Het begrip “Bollenstad” deed zijn intrede. Met alle grondspeculatie van dien. De gemeenten besloten echter om, samen met andere partijen, de toekomst van het bollencomplex en het teeltareaal veilig te stellen. Met het zogenaamde Pact van Teylingen (1996) richtten zij zich op herstel en behoud van een vitale bolleneconomie én/in een vitaal landschap. Met als doelstelling om verwaarloosd en vervallen agrarisch vastgoed op te ruimen of nieuw leven in te blazen en de opmars van ongewenste verstedelijking tot staan te brengen. Om tempo te maken met de revitalisering van het buitengebied werd in 2004 aanvullend het Offensief van Teylingen opgesteld.

Het buitengebied van de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek werd vanaf dat moment gezien als één gezamenlijk te herstructureren gebied, niet gebonden aan lokale gemeentegrenzen.

ISG is de fundering

Voor deze vergaande samenwerking op ruimtelijk gebied was een stevig beleidskader nodig. In samenwerking met de provincie Zuid-Holland en met de regio Holland Rijnland werd in 2009 de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) opgesteld. Hierin legden de zes Duin- en Bollenstreekgemeenten hun toekomstvisie en afspraken voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vast. Aan deze visie worden sindsdien

7

ERVARING MET GOM

De hele wereld kent de bollenstreek

‘Keukenhof en de Duin- en Bollenstreek zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het behoud van het specifieke karakter van onze regio vind ik dan ook heel belangrijk. Het is toch uniek dat de hele wereld onze streek kent, met die specifieke cultuur en historie. Laten we dit bijzondere stukje Nederland met elkaar optimaal benutten, waarbij het essentieel is dat we een balans vinden tussen de verschillende belangen. We moeten werken aan een regio waar het prima wonen en werken is, waar de teelt duurzaam en toekomstbestendig is, en

waar we de bereikbaarheid, ook buiten het seizoen, op orde krijgen. Dat is niet alleen goed voor de toeristen en recreanten uit binnen- en buitenland, maar zeker ook voor ‘onze’ ondernemers en inwoners.’

‘Om dit alles in balans te houden en onze doelen te bereiken is eenduidig ruimtelijk overheidsbeleid noodzakelijk, wat een hele opgave is voor de vijf betrokken gemeenten. GOM draagt als uitvoerend grondbedrijf zorg voor landschappelijke en economische vitalisering. Met focus

op het opruimen van verrommeling, economisch rendabele teeltpercelen, kavelverbetering en kavelruil, enzovoorts. Kijken we naar de resultaten die er sinds 2010 zijn geboekt, dan zijn er zichtbare en minder zichtbare effecten. In ieder geval is er de komende jaren nog genoeg te doen. Waarbij ik het belangrijk vind dat we met stabiel beleid voortgaan op de ingeslagen weg.’

Bart Siemerink
Directeur Keukenhof



alle ontwikkelingen in het buitengebied van de deelnemende gemeenten getoetst. Naast de ISG als toetsingskader hebben de gemeenten ook de uitvoering van de visie actief opgepakt. In 2010 is Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) als gemeenschappelijk, uitvoerend grondbedrijf opgericht. Een uniek gegeven in de wereld van gebiedsontwikkeling. De taak en het doel van GOM is niet meer en niet minder dan het “herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en van de landschappelijke kwaliteit, inclusief glastuinbouw.” In 2016 is de ISG breed geëvalueerd en vervolgens integraal herzien, waarbij het hoofddoel en de beleidslijnen ongewijzigd zijn gebleven.

Waarom GOM?

De ISG is een gebiedsvisie. Een voor de gemeenten wettelijk bindend, beleidsmatig kader dat zich specifiek uitsprekt over wat er wel en niet wenselijk en

toegestaan is in het buitengebied van de (inmiddels) vijf regiogemeenten. De lokale overheden zijn, naast de opstellers van dit ruimtelijk beleid, ook de toetsers en handhavers binnen de eigen gemeentegrenzen. Het doel van de ISG is niet alleen een gemeenschappelijke visie op het buitengebied, maar ook het effectief vinden van ruimtelijke oplossingen voor regionale vraagstukken. Om wat dat betreft ook daadwerkelijk en actief ruimtelijke interventies te kunnen plegen, gericht op het herstructureren van verouderde en verpauperde situaties en locaties én op het opnieuw inrichten van het buitengebied, is de uitvoeringsorganisatie GOM opgericht. GOM is een zelfstandige, besloten vennootschap met een strikte opdracht: de herstructurering van het totale buitengebied van de Duin- en Bollenstreek zoals beoogd in de ISG en bepaald door de overheid. GOM is niet beleidsbepalend en heeft geen enkele ruimtelijke orderingsbevoegdheid.

GOM is een bedrijf, maar zonder winstoogmerk. Een bedrijf dat door de ISG-regelgeving op het gebied van bollengrondcompensatie en Greenportwoningbouw (maximaal 600 Greenportwoonbestemmingen zijn in de ISG toegestaan) en als gebiedsontwikkelingsbedrijf, in staat gesteld wordt om geld te verdienen. Maar dat vervolgens verplicht is om al deze verdiensten te investeren in de herstructureringsdoelen van de ISG. Met GOM hebben de gemeenten, maar heeft eigenlijk de gehele Duin- en Bollenstreek, een krachtige uitvoerende organisatie in handen die zich actief inzet voor het feitelijk en daadwerkelijk uitvoeren van het ISG-beleid. Het revitaliseren van het bollencomplex en het buitengebied door het beschermen van het bollenteeltareaal en het herindelen daarvan, het opruimen van verrommeling door middel van het slopen van verouderd, bedrijfsmatig vastgoed en het herbestemmen van bedrijfsbestemmingen en bouwvlakken tot open landschap en teeltareaal met behoud of zelfs versterking van de aantrekkelijkheid voor toeristen en recreanten, is een ingewikkeld proces. Dat bovendien nauw samenspel vergt tussen overheidsbeleid, GOM activiteiten en initiatieven van en medewerking door de grondeigenaren en ondernemers in het buitengebied. GOM kan en doet het dus niet alleen.

De gevoelsparadox

Met de ISG hebben de Bollenstreekgemeenten een sturingsmechanisme in handen waarmee ze het agrarisch gebied kunnen beschermen. Ruimtelijk en landschappelijk beschermen tegen verstedelijking en verpaupering is echter niet voldoende. Beschermen is één, het buitengebied zal zich echter ook toekomstbestendig moeten kunnen blijven ontwikkelen. De bedrijven zullen moeten kunnen blijven ondernemen. En dus groeien en schaalvergroten. In gebouwen. In verkaveling. Niet tegen elke ruimtelijke prijs. Maar juist in een evenwichtige verhouding tot de andere ISG-doelstellingen op onder meer het gebied van landschap, cultuurhistorie en duurzaamheid. De bollenbedrijfstaking saneert en moderniseert. De ruimtelijke ordening faciliteert, maar stelt daaraan ook voorwaarden. Daarvoor dient de ISG. Bedrijfsgebouwen kunnen groeien, maar op voorwaarde dat de totale hoeveelheid 1e klas bollenteeltareaal niet afneemt en op voorwaarde dat de totale hoeveelheid (voormalige) bedrijfsbebouwing (en onderliggende bouwbestemmingen) in het buitengebied fors afneemt. In een op die wijze vernieuwd, open en aantrekkelijk bollenteeltlandschap zullen bedrijven in de toekomst kunnen blijven ondernemen. Dat is de opgave die de ISG de Bollenstreek stelt. Het is aan GOM om daarin de haar toegewezen taak te vervullen.





Zeestraat - Noordwijkerhout

ERVARING MET GOM

Promoot de positieve kanten

‘De resultaten van de inzet van GOM zijn zichtbaar en merkbaar. Kijk maar naar de grote en kleine nieuwbouw- en saneringsprojecten, het opruimen van verouderd vastgoed en het versterken van het open karakter van de Duin- en Bollenstreek. We zijn bezig met een enorme sanering van onze regio, waar we nog vele stappen voor moeten zetten. We zijn er nog lang niet. Maar die vitalisering gaat wel door. Bijvoorbeeld door het vergroten van het aantal courante percelen.’

‘Herverkaveling kun je niet verplichten, maar we moeten de persoonlijke

initiatieven van de telers die wel willen nóg meer stimuleren. En met ‘we’ bedoel ik dan de gemeenten, GOM, het kadaster en wij vanuit CNB. Het is echt een samenspel. Zijn de percelen minder versnipperd, dan heb je heel makkelijk geld verdiend hoor. Tuinen in andere plaatsen, dat is gewoon niet optimaal. Je moet de positieve kanten van dit proces promoten, dat hebben ze met de landbouw in Brabant ook gedaan. Natuurlijk op vrijwillige basis. Maar als mensen de voordelen zien, en snappen dat je er goed garen bij kunt spinnen, dan kan het heel snel gaan.’

‘Ik vind de Versnelling heel belangrijk. Dus extra geld vanuit de overheid voor herstructurering. Er moet meer voorgeïnvesteerd worden om sneller zichtbare resultaten te boeken. En daarbij moet GOM nog meer naar buiten treden. Met meer aandacht voor hun missie en resultaten. Meer bekendheid levert naar mijn mening minder weerstand op. En dan kun je samen écht actief versnellen.’

Frans van der Geer

CNB | Gecertificeerd makelaar landelijk vastgoed & gecertificeerd taxateur



Sloop bedrijfspand Gooweg - Noordwijkerhout

Herstructureren kost geld. Veel geld. Geld dat “de markt” niet op tafel legt. Geld dat ook de overheid niet beschikbaar heeft gesteld. Door middel van de bollengrondcompensatie regelgeving en het systeem van Greenportwoningen is GOM echter in staat het geld “te verdienen” dat nodig is voor het opknappen van het buitengebied. Dat geld verdienen, is dus geen doel op zichzelf, maar noodzakelijk om te kunnen investeren in het buitengebied. Paradoxaal genoeg betekent dit dat hoewel in beginsel verstedelijking wordt tegengaan, er door de overheid toch medewerking verleend kan worden aan bestemmingsplanwijzigingen ten koste van bollengrond, mits de benodigde bollengrondcompensatiekosten maar worden betaald. En dat hoewel de ISG voluit is gericht op het open(er) maken van het landschap, er toch een mogelijkheid is voor het toevoegen van maximaal 600 (Greenport) woonbestemmingen op voorwaarde dat daaruit voldoende financiële middelen worden gegenereerd om de

herstructurering te bekostigen. In een gebied met een omvang van ruwweg 3000 ha te behouden en opener te maken landschap, wordt daarmee geaccepteerd dat in totaal zo’n 50 – 60 ha toch nog bebouwd zal kunnen worden.

Ook de doorgroei naar grotere bedrijven kan paradoxaal overkomen. Moderne bedrijven in het bollenteelt- en in het sierteeltcomplex ontkomen meestal niet aan schaalvergroting om hun positie te behouden. Dat gaat bijna altijd gepaard met een vraag naar grotere bedrijfsgebouwen. En steeds vaker ook naar een grotere, liefst zoveel mogelijk aaneengesloten verkaveling. Hier ontstaat eveneens een paradox met het creëren van een open teeltlandschap. Op sommige plekken in het buitengebied zal immers een verdichting van bedrijfsbebouwing optreden. Zolang dit echter in overtuigende mate wordt gecompenseerd door het in voldoende mate verdwijnen en actief weghalen



Abeelenpark - Noordwijkerhout

van andere bedrijfsbebouwing en onderliggende bouwbestemmingen elders in het buitengebied, kunnen toch de beleidsdoelstellingen van de ISG worden gerealiseerd.

Ruimtelijke druk nog steeds hoog

Inmiddels bestaat GOM bijna 10 jaar. In die 10 jaar is veel bereikt en reeds een aanzienlijk deel van de herstructureringsopgave gerealiseerd respectievelijk in uitvoering genomen. Dat is mede de verdienste van de ISG en de stabiliteit van en het draagvlak voor dat beleid. Het werkt zoals bedoeld. Voorspelbaar en standvastig ruimtelijk overheidsbeleid stuurt ruimtelijke ontwikkelingen in de gewenste richting, voorkomt ongewenste marktontwikkelingen en grond- en gebouwspeculatie, draagt bij aan beheersbare grondprijzen en beïnvloedt in die zin het gedrag van grondeigenaren en ondernemers in lijn met de beoogde toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Maar de druk op de ruimte blijft onverminderd hoog. Eerder weggetrokken kwekers keren met hun productie terug naar de Bollenstreek, er is een tekort aan woningen, bedrijven en infrastructuur vragen om ruimte en natuur, water, landschap en duurzaamheid kunnen niet verwaarloosd worden. Het gaat steeds meer om het maken van keuzes. “En – en” zal vaker “of – of” moeten worden. Een breed

gedragen, regionaal beleid wint daarom aan betekenis. De vijf gemeenten hebben met hun ISG de sleutel in handen om het bollencomplex niet alleen te behouden, maar ook te vernieuwen en verbeteren.

Niet altijd wordt dit beleid begrepen. Net als de rol van GOM. Soms door de hiervoor geschetste paradoxen, soms door ontbrekende kennis of informatie. Gebouwen die worden uitgebreid en woningen die worden bijgebouwd, zijn voor iedereen zichtbaar. Gebouwen of bouwvlakken die verdwijnen (en niet meer zullen terugkomen), zijn snel vergeten. Onduidelijk is soms waar er compensatie van bollengrond plaatsvindt; dat kan echter heel goed in een andere gemeente of in een ander deel van de Bollenstreek zijn. Het ISG-beleid werkt immers regionaal. Meninge zijn echter snel gevormd. Het “grotere geheel” of de context mag echter niet worden vergeten. Zo worden geen bedrijfsgebouwen gesloopt om eigenaren uit de brand te helpen. Maar omdat het ISG-beleid bepaalt dat bollengrond die elders is onttrokken door bestemmingswijziging voor het grootste gedeelte moet worden gecompenseerd door bedrijfsgebouwen en bedrijfsbestemmingen te verwijderen. En omdat de ISG in het buitengebied in algemene zin veel meer openheid en minder bedrijfsgebouwmassa nastreeft. Greenportwoningen worden uitsluitend toegestaan om daardoor de herstructurering te kunnen bekostigen. Niet

om het buitengebied alsnog te verstedelijken. Op sommige plekken worden woningen door de overheid toegestaan, maar dan uitsluitend om juist op andere plekken het open landschap te (kunnen) beschermen en te herstellen, het teeltcomplex te verbeteren en zoveel mogelijk “verrommeling” uit het buitengebied te kunnen opruimen.

De ISG biedt geen blauwdruk. De beleidsdoelen liggen weliswaar vast, maar de uitvoering is dynamisch. En vergt een samenspel tussen vele betrokkenen en belanghebbenden. Onder regie van de lokale overheid met haar ruimtelijke orderingsbevoegdheid. Ook GOM opereert onder die regie. GOM bepaalt niet, maar voert uit wat de ISG-gemeenten, tevens de aandeelhouders, van GOM verlangen. De gemeenten hebben zelf ook een grote verantwoordelijkheid. Voor de ISG, voor bestemmingsplanbeslissingen over het wel of niet toestaan van bepaalde ontwikkelingen, voor het maken van planologische beleidskeuzes én voor handhaving. Steeds meer wordt immers duidelijk dat het ruimtelijk sturen op de beoogde toekomstige ontwikkeling van het buitengebied ook inhoudt dat het tijd wordt om de vele vormen van ruimtegebruik in strijd met de bollenteeltbestemming, die in de afgelopen jaren zijn ontstaan, een halt toe te roepen. Geen taak van GOM, maar wel een onderdeel van herstructurering. Alleen als betrokkenen hun verantwoordelijkheid nemen en hun rol pakken, kan de gewenste situatie tot stand worden gebracht.

Samen kom je verder

De Duin- en Bollenstreek vormt een uniek gebied. Het is die notie die ook heeft geleid tot de ISG, tot de oprichting van GOM en tot de wijze waarop de herstructurering wordt uitgevoerd. Qua systematiek en qua instrumentarium. Om het teeltcomplex en het bijzondere en aantrekkelijke landschap ook voor toekomstige generaties te behouden in ons drukke, dichtbevolkte deel van de Randstad, is ruimtelijk beleid ontwikkeld en worden ruimtelijke ingrepen gedaan die het buitengebied opschonen en revitaliseren. Oude gebouwen en verouderde ondernemingsvormen maken plaats voor nieuwe. Een vernieuwing bovendien die niet wordt bekostigd door verstedelijking waarbij “marktkrachten” dominant en spelbepalend zijn, zoals elders. Maar waar door de overheid toegestaan nieuwe ontwikkelingen financieel moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Noem het geleide marktontwikkeling of “voor wat, hoort wat”. Door gedurende lange tijd op deze wijze focus te houden wordt het beoogde einddoel van “een vitale economie in een vitaal landschap” bereikt.

Toekomst- bestendige percelen zijn een randvoorwaarde

‘Voorheen was de komst van een Bollenstad echt een reële dreiging voor onze regio. Dat zette de teelt en de toekomstplannen hier behoorlijk onder druk. Het is goed dat er anders is besloten door de bollengemeenten, dat er volop is ingezet op ‘vitale economie in een vitaal landschap’, met behoud van de bloembollenteelt en het teeltareaal.’

‘Voor de huidige en de nieuwe generaties moet je wel inzetten op toekomstbestendige percelen. Nee, het wordt hier geen Flevopolder, dat past ook helemaal niet. Met behoud van het mooie eigen karakter van de Bollenstreek moeten we zorgen dat de sector hier gezond blijft. En dus slim omgaan met bijzonderheden en kansen. Telen voor de massa, dat past hier minder goed. We moeten ons onderscheiden en innoveren en telen met toegevoegde waarde. En zorgen dat er grotere percelen 1e klas bollengrond komen. Ik vind het een goede stap dat GOM in 2018 het vliegwielt van kavelruil en kavelverbetering op gang heeft gebracht. Door vererving zijn er hier veel grondeigenaren, met veel versnippering. Geef bedrijven die willen ruimte voor innovatie en schaalvergroting.’

‘Wij snappen vanuit de KAVB de constructie met woningbouw als financiering van de herstructurering. We zijn er als sector geen voorstander van, maar het geld moet ergens vandaan komen. Daarbij hopen wij wel dat alle aankomende woningbouw geclusterd gaat plaatsvinden. Met woonwijken aan de rand van bestaande bebouwing. Individueel knellen belangen van een teler weleens met ruimtelijke-orderingsbesluiten van de overheid. Maar desondanks staan wij als sector positief tegenover GOM, de Versnelling en de collectieve doelen.’

André Hoogendijk
Adjunct-directeur KAVB

De hoofdlijnen van 2018

Meerjarenprogramma 2018-2023

In mei 2018 is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GOM het Meerjarenprogramma 2018-2023 vastgesteld. Het totale uitvoerings- en investeringsprogramma dat GOM daarmee sinds de start in 2010 onderhanden heeft, bedraagt ruim € 99,7 mln. Deze investeringen van GOM kunnen leiden tot een verwachte private investeringsimpuls die kan oplopen tot € 500 mln.

Businesscase Versnelling

Al in 2016 is GOM het gesprek aangegaan met de aandeelhouders over de financiering van de versnelling van herstructurering. Om het proces te kunnen versnellen was er grote behoefte aan financiële middelen, terwijl het verkrijgen van inkomsten uit bouwtitels op clusterlocaties – de belangrijkste inkomstenbron van GOM- tijd vergt. Versnelling maakt het mogelijk om kansrijke en urgente projecten uit de pijplijn (de dynamische werkvoorraad) sneller te kunnen realiseren.

Het verzoek tot versnelling is als project opgenomen in de Economische Agenda Duin- en Bollenstreek. Voorjaar 2018 is de aandeelhoudersvergadering akkoord gegaan met de businesscase Versnelling, waarmee GOM, vooruitlopend op inkomsten uit woningbouwtitels, een bedrag van € 12 miljoen kan voorinvesteren.

Het 'versnellingsgeld' betekent dat GOM, vooruitlopend op inkomsten uit bouwtitels, extra investeringsruimte heeft gekregen. De instemming van de aandeelhouders



en hun bereidheid meer risico te lopen, ziet GOM als een teken van stabiele steun voor - en vertrouwen in - de GOM-missie en aanpak.

Dankzij het versnellingsgeld is het mogelijk het herstructurerings tempo te verhogen en meer projecten uit de zogenaamde pijplijn op te pakken. Daarbij blijft het onveranderd belangrijk af te wegen welke projecten prioriteit moeten krijgen. De investeringsruimte maakt het mogelijk te kiezen voor sneller, groter en meer. Sneller handelen, grote omvangrijke projecten en meerdere opdrachten. En dat is GOM in 2018 direct in de praktijk gaan brengen.

De belangrijkste en omvangrijkste projecten die in 2018 zijn opgepakt/geïnitieerd met 'versnellingsgeld':

- De sloop van het voormalige M&G (Molenaar en Van Ginhoven) complex aan de Torenlaan in Voorhout. Door de sloop van de bebouwing wordt er plaatsgemaakt voor maar liefst 16.000 m² open bollenlandschap.
- Het open maken van de Hogeveensepolder (Noordwijkerhout-Noord). Dahliateler Weijers en tulpenbroeier De Koning verhuizen naar de Ambachts-polder. Na de sloop van 30.000 m² bedrijfsbebouwing in de Hogeveensepolder wordt aansluitend 25 hectare teeltgrond herverkaveld en 30 hectare bollengrond verbeterd.

Vooruitgang is niet altijd zichtbaar

'GOM boekt veel vooruitgang, al is dat niet altijd voor iedereen even goed zichtbaar. De meeste GOM-projecten zijn beperkt van omvang. Juist daardoor vallen alleen de grotere projecten op en die worden dan ook door de media opgepikt. Het feit dat niet alle resultaten even zichtbaar zijn wordt door critici van GOM gebruikt om het sentiment te beïnvloeden. Als ik echter persoonlijk de balans opmaak, dan vind ik dat GOM op koers ligt, veel heeft bereikt, maar ook nog veel werk te doen heeft.'

'De Versnelling zoals die vorig jaar is overeengekomen is daarom ook zeer welkom. Op die manier kunnen er meer projecten sneller worden opgestart. Een van de grote projecten van GOM is Bulb Trade Park. Als ik kijk naar het feit dat alle kavels binnen een paar jaar zo goed als volledig zijn uitgegeven, dan kun je wel stellen dat het een succes is.'

Herman Molenaar
Directeur M&G



M&G locatie Voorhout – na sloop



Hogeveensepolder: Bollenpolder van de Toekomst

Ingeklemd tussen de Ruigenhoek en Noordwijkerhout, de N206 en de Leidsevaart ligt de Hogeveensepolder. Een grondgebied met een bruto omvang van zo'n 410 hectare, waarin de bedrijven liggen van een 30-tal bollen-, bloemen- en vaste plantentelers. De meeste telers beschikken over een of meerdere percelen, zij wonen elders.

Gezamenlijke ambitie

Zowel de telers als belanghebbenden weten dat de Hogeveensepolder een aantal flinke uitdagingen bevat. De aanwezige kavels zijn versnipperd en niet toekomstbestendig. Daarbij is er, vanwege bebouwing met kassen en schuren e.d., ook sprake van afname van het kenmerkende open karakter van het buitengebied. In het grond- en oppervlaktewater doen zich hoge concentraties fosfaat en gewasbeschermingsmiddelen voor en in het hele gebied is er een afname van de biodiversiteit gesignaleerd (met name vogels). Tot slot is het gebied ook moeizaam toegankelijk voor recreanten.

Om met een gezamenlijke ambitie te werken aan de aanpak van deze uitdagingen en daarmee aan de toekomstbestendigheid van de polder hebben diverse partijen en ondernemers de handen ineengeslagen. Ze werken aan 3 hoofdthema's, te weten een economisch

robuuste bollenpolder, duurzame bollenteelt en een beleefbaar bollenlandschap.

Krachten bundelen

Partijen als GOM, Economic Board Duin- en Bollenstreek, KAVB, het hoogheemraadschap van Rijnland, de Provincie en ANLV hebben besloten om de krachten te bundelen. Om de projecten in de Hogeveensepolder niet 'ieder voor zich' op te pakken, maar gezamenlijk en gelijktijdig. Met aandacht voor zowel de teelt als recreatie, natuur en milieu. Ruimtelijke- en schaalvoordelen zijn uiteraard het belangrijkste GOM-aandachtspunt, met uitplaatsing van bedrijven, herverkavelen, sloop van opstallen en het vrijkomen van bollengrond. Het mooie is dat belangen die soms tegengesteld lijken hier met elkaar zijn en worden opgepakt. Waarbij het een kwestie is van zoeken naar gezamenlijk evenwicht.

17

ERVARING MET GOM

Hier worden we samen beter van

'De Hogeveensepolder was het eerste traject waar ik als hoogheemraad na mijn installatie in 2018 mijn handtekening onder heb mogen zetten. De Bollenstreek is vanuit Rijnland 'mijn' gebied, waarbij dit een heel bijzonder project is, met veel couleur locale. Als je het sec bekijkt dan zie je een grote hoeveelheid partijen die met elkaar die polder mooier willen maken én willen behouden voor huidige én toekomstige generaties. Bollenpolder van de toekomst; dat vat alles samen. We besteden aandacht aan het productielandschap, flora en fauna én waterbeheer en waterkwaliteit. Waarbij de component water natuurlijk

mijn specifieke aandacht heeft, én van medewerker Hesper Schutte. Met al die verschillende belangen en belanghebbenden leek dit traject op papier misschien een mission impossible, maar alles komt juist heel mooi samen.'

'Het is de kunst om oplossingen te bedenken waarbij het eigenbelang van de verschillende partijen gediend wordt. Oplossingen waar we samen beter van worden in deze mooie regio. Wat ik bijzonder vind is die grote bereidheid om open en constructief met elkaar mee te denken. Dat bleek ook tijdens een informatiebijeenkomst

die we hadden georganiseerd, waar op een gewone doordeweekse dag meer dan 100 man, jong en oud, op af is gekomen. De Hogeveensepolder is een voorbeeld, een bron die we net hebben aangeboord. We zijn natuurlijk nog niet klaar, we moeten doorzetten. En bijvoorbeeld extra aandacht besteden aan de biodiversiteit, zowel op het land als in en op het water. Deze gezamenlijke aanpak is een aanjager voor gelijksoortige trajecten en smaakt zeker naar meer.'

Waldo von Faber
Hoogheemraad bij
hoogheemraadschap van Rijnland

Hogeveensepolder is een gebied met toekomst

‘Ik ben in 2014 in gesprek geraakt met GOM, omdat ik een nieuwe bedrijfshal en kas (3500 m²) wilde bouwen bij mijn kwekerij aan de Herenweg. Ik wist dat mijn bedrijf in de gebiedsvisie Hogeveensepolder, opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, was aangemerkt als ongewenste bebouwing. Gezien de grote investering ben ik gaan vragen wat de visie van GOM was ten aanzien van mijn bedrijfsplannen.’

‘Om percelen goed te kunnen bereiken en bewerken, met steeds grotere landbouwvoertuigen, is moderne infrastructuur noodzakelijk. Met de huidige kavelindeling een steeds groter probleem. Ik ben voorstander van een langetermijnvisie van de overheid op bedrijven en economie in de streek. Zonder hulp van de overheid is het bijna onmogelijk verbeteringen te realiseren. Door korte lijnen en samenwerking tussen overheid, bedrijven en bewoners ontwikkelen we een gebied met toekomst en ruimte voor de kweker, natuur én toerisme. Met grondverbetering en herverkaveling. Hier heb je alle partijen voor nodig, met een gezamenlijk belang.’

‘In mijn omgeving is men soms sceptisch over nut en noodzaak van GOM. Dit wordt vaak gevoed door onjuiste of onvoldoende informatie. Bij mij was de afhandeling van de bouwvergunning een traag en ingewikkeld proces. Dat gaf veel frustratie en het belemmerde mij in m’n bedrijfsgroei. Die vergunningsprocedure ligt echter niet bij GOM. Gemeenten hebben dan ook de belangrijke taak om het proces professioneel en oplossingsgericht te verbeteren.’

‘Voor mij is het meest zichtbare resultaat van dit project dat ik een moderne bedrijfsruimte op een centrale locatie heb, om onze producten te verwerken. Wat nog niet zichtbaar is, is de ruimte die er nu ontstaat om de verkaveling te realiseren en de ontsluiting te verbeteren. Wanneer ik de bouwplannen voor 3500 m² bedrijfsruimte en kas had gerealiseerd midden in de Hogeveensepolder, dan was er een heel ander beeld ontstaan. Deze polder kan echt een voorbeeldrol vervullen en anderen laten zien hoe we (samen)werken en innoveren. Wij zijn dagelijks bezig met een gezond bodemleven en zijn zuinig op de natuur om ons heen. De media zoekt vaak negatieve berichten terwijl er hier zoveel moois en positiefs is te melden.’

‘Mijn wensen en verwachting naar de toekomst hebben te maken met grotere percelen, goede waterhuishouding en betere bereikbaarheid om de diversiteit van teeltbedrijven te behouden. Snelle en duidelijke communicatie door GOM met betrokken ondernemers en bewoners is van groot belang.’

Hubert Weijers

Weijers – Blooming Dahlias

Innovatie

De unieke gezamenlijke aanpak heeft zowel regionaal als landelijk veel aandacht gekregen. Er gaat een enthousiasmerende voorbeeldwerking uit van deze aanpak en voor alle betrokkenen smaakt het gezamenlijk en geïntegreerd werken zeker naar meer. Het ijzerzandproject, waarbij in totaal flink wat hectares bollenperceel worden ingericht met ijzerzand is ook een mooie en innoverende bijdrage. Door drainage met ijzerzand te gebruiken spoelt er ca 90% minder fosfaat naar de sloten. En dat komt uiteraard de waterkwaliteit ten goede.

De Hogeveensepolder is in 2018 door de betrokkenen voorgedragen als Regio Deal, maar het programma is helaas niet in aanmerking gekomen voor een financiële bijdrage door het Rijk. Echter alle samenwerkende partijen blijven zich, door het combineren van de ontwikkeling door private en publieke partijen, samen inzetten voor de ontwikkeling van die ‘futureproof polder’.



Te amoveren opstallen - Hogeveensepolder

Herverkaveling, kavelruil en kavelverbeteren

In 2017 heeft GOM de Stichting Kavelruil Zuid-Holland, met financiële ondersteuning door de Economische Agenda Bollenstreek, opdracht gegeven een uitgebreid onderzoek uit te voeren naar verkaveling in de deelgebieden en de mogelijkheden tot optimalisatie (kavelruil, herverkaveling en kavelverbetering). De resultaten zijn gepresenteerd in voorjaar 2018.

Over de conclusies van het onderzoek zijn alle partijen (gemeente, grondeigenaren, GOM) het wel eens; er valt nog veel winst te behalen als het gaat om kaveloptimalisatie vanuit het streven naar moderne, royale en toekomstbestendige kavels. De vraag is echter hoe het proces van verkaveling in gang kan worden gezet, maatregelen zijn immers niet op te leggen aan grondeigenaren. Dus is het samen zoeken naar manieren waarop het vliegwielt in beweging kan worden gebracht.

GOM-initiatief

In de Hogeveensepolder (Polder van de Toekomst) zijn we met een tiental betrokken grondeigenaren in overleg over een mogelijke herverkaveling en kavelverbetering. Een ontwikkeling die GOM uiteraard toejuicht. Ook op andere plekken ontstaan er rondom herverkaveling initiatieven waarbij grondeigenaren zelf naar voren stappen. Deze initiatieven moeten worden gezien als het effect van het gooien van een steen in de vijver. Er is beweging ontstaan, waarbij GOM hoopt op meer enthousiasme en navolging.

Intentie-overeenkomst

Maart 2018 hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en GOM een intentieverklaring getekend met het oog op toekomstige samenwerking bij de herstructurering en modernisering van het bollengebied en het verbeteren van het watersysteem en de waterkwaliteit in de Bollenstreek. Deze samenwerking vanuit de invalshoeken land en water, heeft zowel voor de beide organisaties als voor ondernemers en grondeigenaren in het Greenportgebied toegevoegde waarde. Gezamenlijke investeringsplannen kunnen efficiënter en effectiever worden uitgevoerd, watergangen maken immers integraal onderdeel uit van het buitengebied en dus van herstructurering. Naar verwachting komt GOM via het Hoogheemraadschap op een natuurlijk momentum eerder in aanraking met ondernemers die plannen hebben voor modernisering van hun bedrijf of teeltareaal. Een mooi voorbeeld van samenwerking bij een structuuringreep is het mogelijk verleggen van een grote hoofdwatergang in de Hogeveensepolder.

19

ERVARING MET GOM

Herverkavelen: water geven en geduld hebben

‘De noodzaak tot herverkavelen is er zeker. Kijk naar de voordelen van moderne grote percelen zoals in Noord-Holland, dat werkt veel makkelijker. Herverkavelen gebeurt hier wel, vooral via natuurlijk verloop. Bedrijven die stoppen geven hun kavels vrij voor de verkoop. Maar met de lage rente levert geld eigenlijk niks op. Dus veel stoppers gaan verhuren. Als de rente stijgt, dan komt die verkoop wel weer op gang.’

‘De tijd moet rijp zijn voor herverkavelen. Je moet er altijd energie insteken, maar niet te veel

druk uitoefenen. Je moet telers ook de tijd geven. Als ze zich realiseren dat slecht verkaveld land geen goed pensioen oplevert, dan zet je ze aan het denken. Dan willen ze wel zorgen dat hun perceel op orde is. Dus goede voorlichting is zinvol, GOM moet zeker met aankomende stoppers in gesprek gaan en blijven. Je moet dat proces water geven en geduld hebben.’

‘Bij de start was ik enthousiast over GOM, maar ik heb er moeite mee dat de gemeenten losse woningbouw in het buitengebied toestaan. Ik

ben voorstander van geclusterde woningbouw, langs de randen van het agrarisch gebied. Woningen midden in het bollenland, voor stadse mensen die niets hebben met de teelt, dat vind ik een slechte ontwikkeling. Dat levert onze agrarische bedrijven alleen maar een hoop gedoe op. Tot slot moet ik zeggen dat GOM echt wel veel opruimt. Maar dat wat verdwijnt, dat zie je niet. En woningen die worden gebouwd, die ziet iedereen...’

Wim van Haaster
Oud-kweker De Zilk



Greenportwoningen Rijnsburgerweg - Voorhout

Kiezen voor clusterlocaties

ERVARING MET GOM

‘Laten we voorstellen dat het nut en noodzaak van de missie van GOM overduidelijk is. Daar moeten we ook niet aan tornen. Maar we moeten met z’n allen wel goed nadenken over de invulling van de woningbouwplannen.’

‘Het vraagstuk van de 600 Greenportwoningen is lastig en tegelijkertijd fundamenteel, die woningen zijn de financiering van de herstructurering. Daarbij zien we in de uitvoering van de plannen lintbebouwing, we zien woningen oppoppen midden in het agrarische

gebied én plannen voor clusterlocaties. Naar mijn idee moeten we met elkaar uitsluitend kiezen voor clusterlocaties. Uiteraard op plekken waar woningbouw maatschappelijk acceptabel is, waar toch al sprake is van verrommeld gebied. Daar moeten we echt stappen in maken. En naast het inpassen in de omgeving en behoud van landschappelijke waarde moeten we ook rekening houden met het draagvlak, met de publieke opinie.’

‘GOM is uitvoerder van het ISG-beleid, dat klopt. Dus eigenlijk is de keuze

voor de locaties aan de gemeenten. Het is een taak waar we samen voor staan, in het belang van onze Duin- en Bollenstreek. Ik ben er wel voorstander van dat we, als het gaat om de inrichting van het buitengebied, nog beter samenwerken met de provincie. Waarin we het gebiedsgericht werken centraal stellen, eigenlijk zoals in de Hogeveensepolder. En dan met extra aandacht voor clusterlocaties in het buitengebied.’

Henri de Jong
Wethouder gemeente Noordwijk

Voortgang Greenportwoningen en clusterlocaties

De interesse in bouw kavels en nieuwbouwwoningen in de Duin- en Bollenstreek is groot. Zoals bekend is GOM voor de uitvoering van herstructureringsprojecten uit de zogenaamde pijplijn afhankelijk van inkomsten. Om de herstructurering te kunnen financieren is in de ISG vastgelegd dat de bouwtitels voor 600 Greenportwoningen de belangrijkste financieringsbron zijn.

Voor GOM zijn clusterlocaties van belang vanwege het verdienpotentieel en het daarmee verbonden herstructurerings tempo. Het is echter aan de gemeenten (tevens aandeelhouders) om beslissingen te nemen over geschikte locaties, uiteraard in lijn met het ISG-beleid. Ook gemeenten zijn voorstander van geclusterde woningbouw. Dit is beter voor het landschap, maar ook heeft ook voorkeur vanwege efficiënte planologische procedures en besluitvorming. Het vinden van geschikte clusterlocaties blijft echter complex.

Toch zijn er in 2018 belangrijke stappen gezet voor twee clusterlocaties:

1. Vinkeveld-Zuid in Noordwijk. De gemeente is grondeigenaar en heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met GOM.
2. Pilarenlaan in Noordwijkerhout. Ontwikkelingen lopen. Het schetsontwerp laat een ontwikkeling in 3 fasen zien, met een totaal van zo'n 140 woningen.

Daarnaast is de gemeente Teylingen gevraagd om planologische medewerking aan een mogelijke clusterlocatie aan de Eikenhorstlaan (met een omvang van circa 60 Greenportwoningen). In 2019 wordt hierover uitsluitel verwacht.

Per 1/1/2019 zijn door GOM in totaal 145 Greenportwoningen gecontracteerd c.q. nagenoeg gecontracteerd. 95 woningen worden gerealiseerd op de twee "eigen" GOM locaties in Abeelenpark en Trappenberg-Kloosterschuur. Van de overige 50 gecontracteerde woningen zijn er inmiddels 22 gebouwd op zeven buitengebiedlocaties (waarvan 17 woningen op drie locaties). Voor de overige 28 woningen worden nog planologische procedures doorlopen (het gaat hierbij om 18 locaties). Slechts in een heel enkel geval is sprake van een overheidsbesluit om een Greenportwoning solitair in de ruimte of in het lint toe te staan. In vrijwel alle andere gevallen betreft het woningen die hetzij tussen bestaande bebouwing wordt gesitueerd, hetzij op een (gedeelte van) een voormalige bedrijfslocatie.



Greenportwoningen Voorhousterweg - Rijnsburg

Herstructureringslocaties GOM

Bulb Trade Park is gelegen langs de provinciale weg N206 en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Delfweg, Noordwijkerhout. Op deze locatie realiseert GOM t/m 2020 ca. 8,6 ha bedrijventerrein en ca. 6,6 ha landschappelijke inpassingszone. Het terrein is specifiek ontwikkeld voor agrarische handels- en exportbedrijven en agrarische toeleveranciers. Ondernemingen met behoefte aan bedrijfsuitbreiding of vernieuwing en bedrijven die, vanwege de herstructurering van het buitengebied, zich verplaatsen en vestigen op deze nieuwe moderne locatie.

Op basis van de resultaten mag worden geconcludeerd dat Bulb Trade Park absoluut in een behoefte voorziet, het project is bijna volledig afgerond. Begin 2019 zal de laatste bedrijfskavel worden verkocht.

Abeelenpark, Noordwijkerhout

De wooneilanden van Abeelenpark, met een totaal van 36 woningbouw kavels, zijn gelegen in de inpassingszone tussen Bulb Trade Park en de golfbaan op landgoed Tespelduyn. Van de in totaal 36 kavels op de 2 woon-eilanden waren er ultimo 2018 reeds 35 verkocht. Gezien

de situatie op de woningmarkt wordt naar verwachting in 2019 de laatste kavel verkocht.

Voor Bulb Trade Park en Abeelpark geldt dat, na de verkoop van de laatste kavels, gestart zal worden met de afrondende fase: de definitieve inrichting van de openbare ruimte, o.a. bestrating, verlichting en beplanting.

Greenhouse Park, Rijnsburg

Het glastuinbouwreconstructieproject Greenhouse Park



Bulbtradepark - Noordwijkerhout

focust zich op het gebied rond veiling FloraHolland bij Rijnsburg. Een van de herstructureringslocaties van GOM, specifiek voor sierteeltgerelateerde glastuinbouwbedrijven uit de Duin- en Bollenstreek. Bedrijven met behoefte aan expansie, schaalvergroting en innovatie of een gedwongen uitplaatsing ten gevolge van planologische ontwikkelingen zouden zich hier kunnen vestigen.

Er hebben zich in 2018 geen ontwikkelingen in de wereld van de sierteelt op locatie Trappenberg-Kloosterschuur voorgedaan. Er hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden, maar die hebben per saldo helaas niet geleid tot enige vorm van nieuwe dynamiek. Samen met de gemeente Katwijk initiëren we nog eenmaal een marktconsultatie. Op basis van de bevindingen, die worden verwacht in 2019, gaan we het gesprek aan over het sierteeltcluster.

Woningbouw Voorhouterweg

Er is grote interesse voor de kavels, maar vanwege een onteigeningsprocedure bevond de situatie zich in 2018 als het ware 'in de wacht'. Inmiddels heeft de Kroon akkoord gegeven op de onteigening. De procedure heeft zich in 2018 grotendeels achter de schermen afgespeeld. Naar verwachting wordt het woningbouwproject eind 2019 weer opgepakt.



2017



2019

Abeelenpark - Noordwijkerhout

Beleid blijven borgen in onze samenleving

'We moeten als GOM en besturen in de regio de missie en de werkwijze van GOM goed blijven uitleggen. Waarom zijn we bezig met herstructurering en vitalisering van onze mooie regio? Die verduidelijking is heel belangrijk, zeker nu de discussie over GOM opblaait. In die maatschappelijke discussie gaat het niet zozeer om de missie van GOM en ons ruimtelijk beleid, maar vooral om de Greenportwoningen. Die bouwtitels zijn de inkomstenbron waarmee we de GOM-projecten bekostigen. De bouwkavels en locaties leiden tot discussie, waarbij we moeten zorgen dat we het gezamenlijk doel niet uit het oog verliezen. Dus we moeten het debat aangaan over het middel, over de inkomstenbron, maar we moeten samen met alle gemeenten en ondernemers wel vasthouden aan succesvol ISG-beleid. Als ik kijk naar de gemeente Katwijk; 30% van de economie is afhankelijk van de sierteelt. Dus als we dit beleid niet voldoende blijven borgen, dat zou dat een negatief effect hebben op onze samenleving.'

'GOM ontwikkelt ook herstructureringslocaties. Naast Bulb Trade Park in Noordwijkerhout is Geenhouse Park in Rijnsburg een belangrijke opvanglocatie. Greenhouse Park, specifiek voor sierteeltgerelateerde glastuinbouwbedrijven, is tot nu toe nog niet van de grond gekomen. Maar ik ben ervan overtuigd dat ook deze locatie een succes gaat worden. Allereerst heeft in de beginjaren van de ontwikkeling de economische crisis niet bepaald geholpen. Daarnaast hebben we te maken gehad met moeizame grondverwerving. En tot slot denk ik dat we vanuit de gemeente die bedrijven moeten ondersteunen die zich willen ontwikkelen op deze locatie. We moeten enthousiaste sierteelt ondernemers de ruimte bieden, ook door ruimte te geven aan de bijbehorende verwerking; een marktontwikkeling met toegevoegde waarde voor de sierteelt. Inmiddels hebben we concrete aanwijzingen voor nieuwe ontwikkelingen en verwachten we op korte termijn vaart te kunnen maken.'

Gerard Mostert

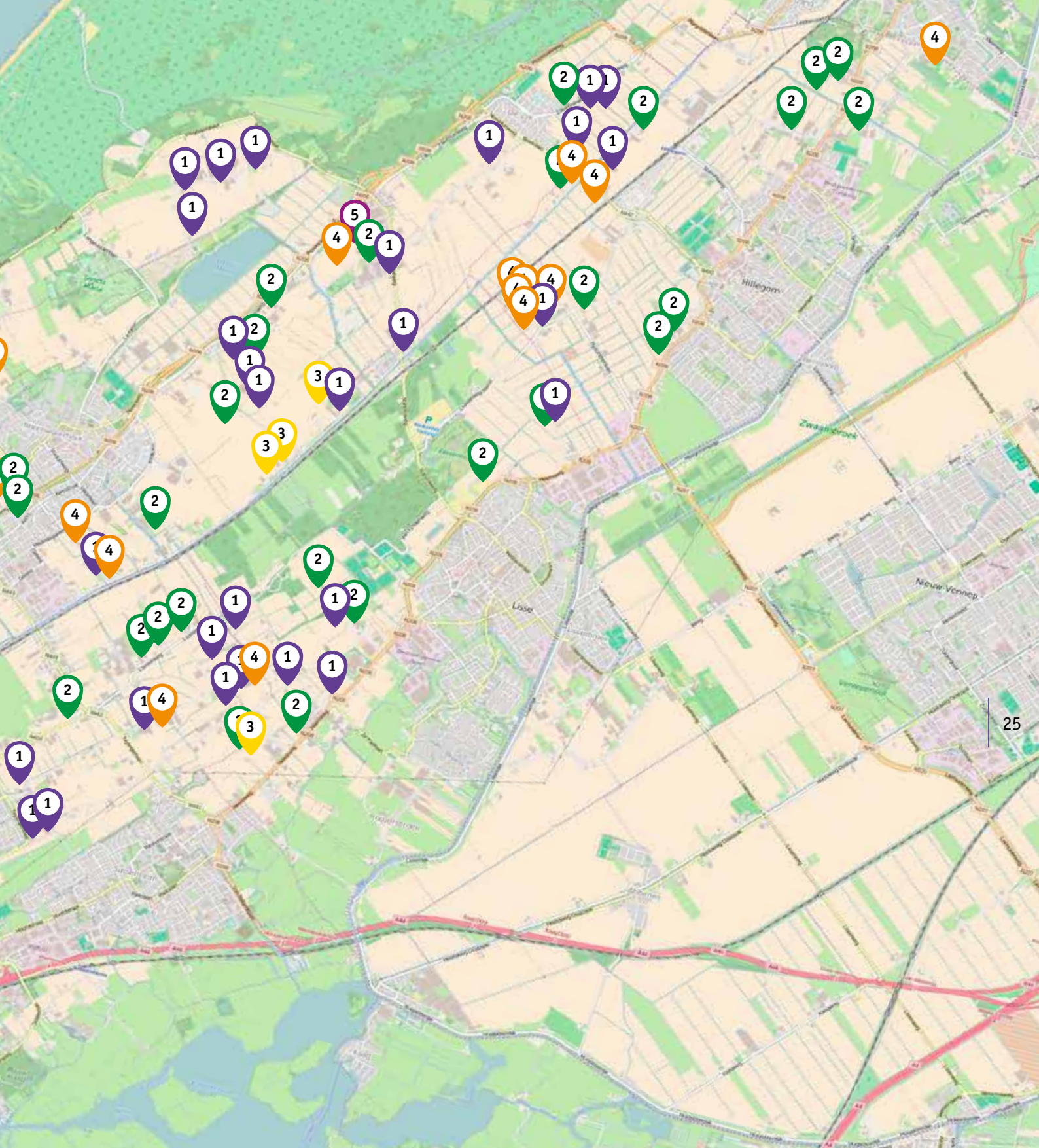
Wethouder gemeente Katwijk

Contractenoverzicht 2011 - 2018

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



CATEGORIE 1 OPRUIZEN VERROMMELING/SLOOP OPSTALLEN (IN HA) Hillegom: Frederikslaan-0,32 ha | Lisse: Herenweg-0,02 ha / Loosterweg-Zuid-0,17 ha / Achterweg-Zuid-0,01 ha / Achterweg-Zuid-0,01 ha / Achterweg-Zuid-1,4 ha / Zwartelaan-0,09 ha / Akervoorderlaan-2,84 ha / Zwartelaan-0,02 ha | Noordwijkerhout: Beeklaan-0,50 ha / Delfweg-0,90 ha / De Zilk-1 ha / Gooweg-1,8 ha / Leidsevaart-0,02 ha / Tespellaan-0,07 ha / Westeinde-1,2 ha / Zilkerduinweg-0,3 ha / Leidsevaart-0,6 ha / Herenweg-1,8 ha / Zilkerbinnenweg-0,4 ha / Herenweg-0,1 ha | Noordwijk: Beeklaan-0,48 ha / 't Laantje-0,20 ha / Watergang Bronsgeest-0,56 ha / De Boender-0,43 ha / Zwarteweg-0,44 ha / Duinschooten-0,30 ha / De Boender-0,23 ha / De Boender-0,5 ha | Teylingen: Akervoorderlaan-0,8 ha / Akervoorderlaan-0,15 ha / Prinsenweg-0,35 ha / Loosterweg-0,46 ha / Eikenhorstlaan-0,002ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Torenlaan-1,4 ha | **CATEGORIE 2 BOLLENGRONDCOMPENSATIE (IN HA)** Hillegom: Leidsestraat-0,80 ha / Leidsestraat-0,1 ha / Haarlemmerstraat-1,01 ha / Zuiderleidschevaart-0,07 ha / Oosteinderlaan-0,07 ha / Noorderleidsevaart-0,06 ha / Noorderleidsevaart-0,61 ha / 3e Loosterweg-0,02 ha / Nieuweweg-0,44 ha / Noorderlaan-0,18 ha / Veenenburgerlaan-0,2 ha | Lisse: Fietspad de Engel-0,15 ha / Keukenhof-10 ha / Achterweg-0,16 ha / Achterweg-Zuid-0,36 ha / Heereweg-0,1 ha / Zwartelaan-0,02 ha / Achterweg-Zuid-0,04 ha |



Noordwijkerhout: Westeinde-0,80 ha / Schippersvaartweg-1,35 ha / Delfweg-0,02 ha / Bulb Trade Park-14,42 ha / Herenweg-1,1 ha / Westeinde-0,25 ha / Gooweg-0,2 ha / Herenweg-0,7 ha / Schulpweg-0,07 ha / Herenweg-0,06 ha | **Noordwijk:** Achterweg-0,4 ha / Watergang Bronsgeest-0,51 ha / Duinweg-0,24 ha / Vogelaarsdreef-0,02 ha / Herenweg-0,03 ha / Ambachtsweg-2,0 ha / Achterweg-0,06 ha

Teylingen: Jac.V.Beijerenweg-0,19 ha / Loosterweg-0,09 ha / Loosterweg-0,05 ha / Loosterweg-0,15 ha | **Algemeen:** raamovereenkomst bollengrondcompensatie wateropgave Bollenstreek

CATEGORIE 3 BOLLENGRONDVERBETERING (IN HA) **Noordwijkerhout:** Leidsevaart-6,14 ha / Leidsevaart-2,64 ha / Leidsevaart 3,3 ha / Leidsevaart-5 ha | **Lisse:** Heereweg-0,2 ha | **Noordwijk:** Menakkerweg-1,03 ha |

CATEGORIE 4 GREENPORTWONINGEN (AANTAL BOUWTITELS) **Hillegom:** Frederikslaan-2 / Frederikslaan-1 / Zuiderleidschevaart-3 / Frederikslaan-1 / Frederikslaan-1 / Zandlaan-2 / Frederikslaan-2 / Beeklaan-3 | **Noordwijkerhout:** Herenweg-1 / Pilarenlaan-1 / Abeelenpark-30 / Gooweg-1 / Westeinde-1 / Zeestraat-6 / Schulpweg-1 / Pilarenlaan-1 | **Noordwijk:** Zwarteweg-1 / Achterweg-1 | **Teylingen:** Akervoorderlaan-2 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-7 / Torenlaan-3 | **Katwijk:** Droomhuis-60

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



ERVARING MET GOM

Waarmaken wat we hebben afgesproken

‘De fase waarin we ons bevinden is cruciaal. Het begint erop aan te komen of we samen gaan waarmaken wat we met elkaar hebben afgesproken. Herstructureren is immers ook gebaseerd op een afspraak die we met elkaar hebben gemaakt over financiering van herstructurering middels Greenportwoningen. Er zijn veel mensen kritisch op GOM. Maar GOM doet in feite dat wat wij, de aandeelhouders, met elkaar hebben afgesproken. Wij hebben GOM in het leven geroepen.’

‘Als het gaat om de voortgang en sanering, dan ben ik blij dat we voor de telers in het buitengebied werken

aan die grotere en toekomstbestendige kavels, aan modern teeltareaal. Ik had eerlijk gezegd wel gehoopt dat we al eerder in dit stadium waren terechtgekomen. Maar GOM is in feite zover als dat anderen ze laten komen.’

‘Voor wat betreft handhaving van het ISG beleid vind ik het goed dat we het buitengebied nu echt in kaart hebben gebracht en weten hoe we ervoor staan. Sinds 1 januari 2019 hebben we formatie vrijgemaakt zodat ambtenaren actief het buitengebied kunnen bezoeken. In overleg formuleren we de prioriteiten voor de handhaving. Het is een zeer complex proces, alles ligt heel

gevoelig. Je moet immers als gemeente ook kunnen handhaven. Dus we moeten vaststellen welke scenario’s er zijn. En met alle gemeentes samen ons aan ons woord én beleid houden. Ik denk bovendien dat er van handhaving een preventieve werking uitgaat. Als mensen weten dat we handhaven op oneigenlijk gebruik van grond in het buitengebied, in strijd met het bestemmingsplan, dan zullen er geen, of in ieder geval minder, ongewenste situaties ontstaan.’

Lies Spruit

Burgemeester Lisse

Omgevingswet en handhaving

Naar verwachting treedt de nieuwe Omgevingswet per 2021 in werking. De Omgevingswet beoogt alle wetten en regels voor de leefomgeving (en dat zijn er nogal wat) te bundelen en moderniseren in één wet. Deze Omgevingswet vraagt om een aanpak en werkwijze die compleet nieuw is. Het is de doelstelling van de wetgever dat overheden in samenwerking met de samenleving plannen en beleid maken, uitvoeren en evalueren. Een integrale aanpak die vraagt om lenigheid in communicatie en de juiste balans tussen wat moet, wat mag, wat wenselijk én wat haalbaar is.

De ISG (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2009, herzien/herbevestigd in 2016), is de fundering van alle GOM activiteiten. Na de stelselwijziging zal dat regionale beleid verankerd moeten gaan worden in de omgevingsvisies, omgevingsplannen en een gezamenlijk regionaal programma. Dit omgevingsprogramma moet goed en zeer precies worden opgesteld. Een secure klus die zeer veel tijd en aandacht vergt van alle betrokken partijen.

De gemeenten realiseren zich dat deze stelselwijziging een majeure opgave is. Om die reden heeft GOM in 2018 aandacht gevraagd voor het mede activeren van de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, waarbij zij zich positief en betrokken opstelt.

Handhaving

Bij het vaststellen van de ISG2016 is door de Greenportgemeenten het voornemen geformuleerd om regionaal in het buitengebied de teugels aan te halen

voor wat betreft het gebruik/misbruik van gronden bij strijdigheid met het bestemmingsplan. In 2017 zijn de Greenportgemeenten aansluitend gestart met een inventarisatie van grondgebruik in het buitengebied. In 2018 is de inventarisatie afgerond. Er zijn 3 categorieën te onderscheiden van strijdigheid met bestemmingsplannen:

1. In strijd met het bestemmingsplan en ruimtelijk onaanvaardbaar
2. In strijd met het bestemmingsplan, maar eventueel te herbestemmen
3. In strijd met bestemmingsplan, maar administratief op te lossen

De gemeenten hebben inmiddels besloten om budget en personele capaciteit vrij te maken om de handhaving daadwerkelijk op te starten. GOM verwacht in 2019 de eerste effecten hiervan. De praktijk is weerbarstig; er zijn lastige en gevoelige (soms historische gegroeide) afwijkingen van bestemmingsplannen.

Productie 2018

Portefeuille initiatiefprojecten

In 2018 heeft GOM in totaal 59 nieuwe initiatiefprojecten in onderzoek genomen. Ultimo 2018 had de totale actieve portefeuille een omvang van 269 locaties, waarvan er in totaal 85 in uitvoering of reeds uitgevoerd zijn. Voor de overige initiatieven wordt in overleg met de betrokken grondeigenaren onderzocht en overlegd welke mogelijkheden er zijn voor (her) ontwikkeling en modernisering, en op welke termijn.

Bollengrondbalans

In 2018 is in de Duin- en Bollenstreek 30,9 ha 1e klas bollengrond planologisch onttrokken. Anderzijds is 47,2ha nieuwe 1e klasse bollengrond geproduceerd en planologisch verankerd. Dit is gerealiseerd door het opruimen van verrommeling.

Contracteringen

GOM heeft in 2018 nieuwe overeenkomsten kunnen sluiten voor:

- 8 bollengrondcompensatieovereenkomsten voor in totaal 2,3 ha
- 10 nieuwe contracten voor het in totaal opruimen van 8,0 ha verrommeling
- De verkoop of reservering van 17 bouwtitels (7 contracten) voor Greenportwoningen. (Dit zijn overeenkomsten onder de voorwaarde van planologische onherroepelijkheid.)

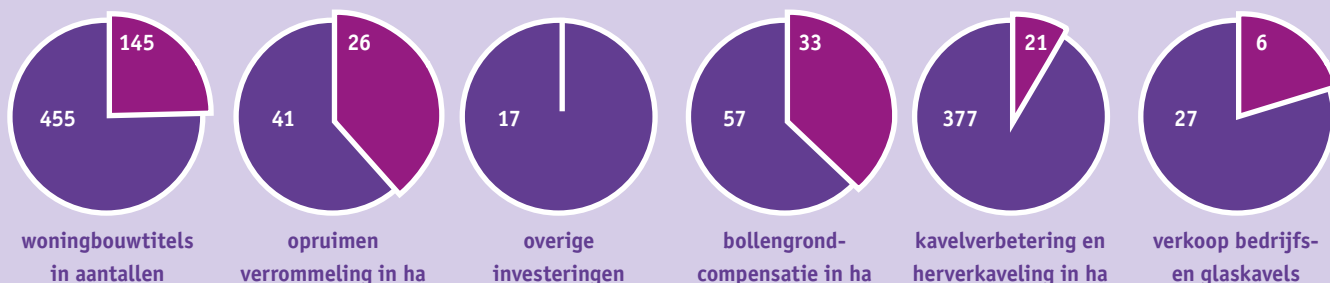
GOM heeft in 2018 de volgende productieresultaten gerealiseerd (overeenkomsten die zijn uitgevoerd c.q. geëffectueerd):

- 2,1 ha aangegane bollengrondcompensatieverplichting
- 7,1 ha verrommeling opgeruimd
- 1 bouwtitel definitief verkocht

Masterplan herstructurering

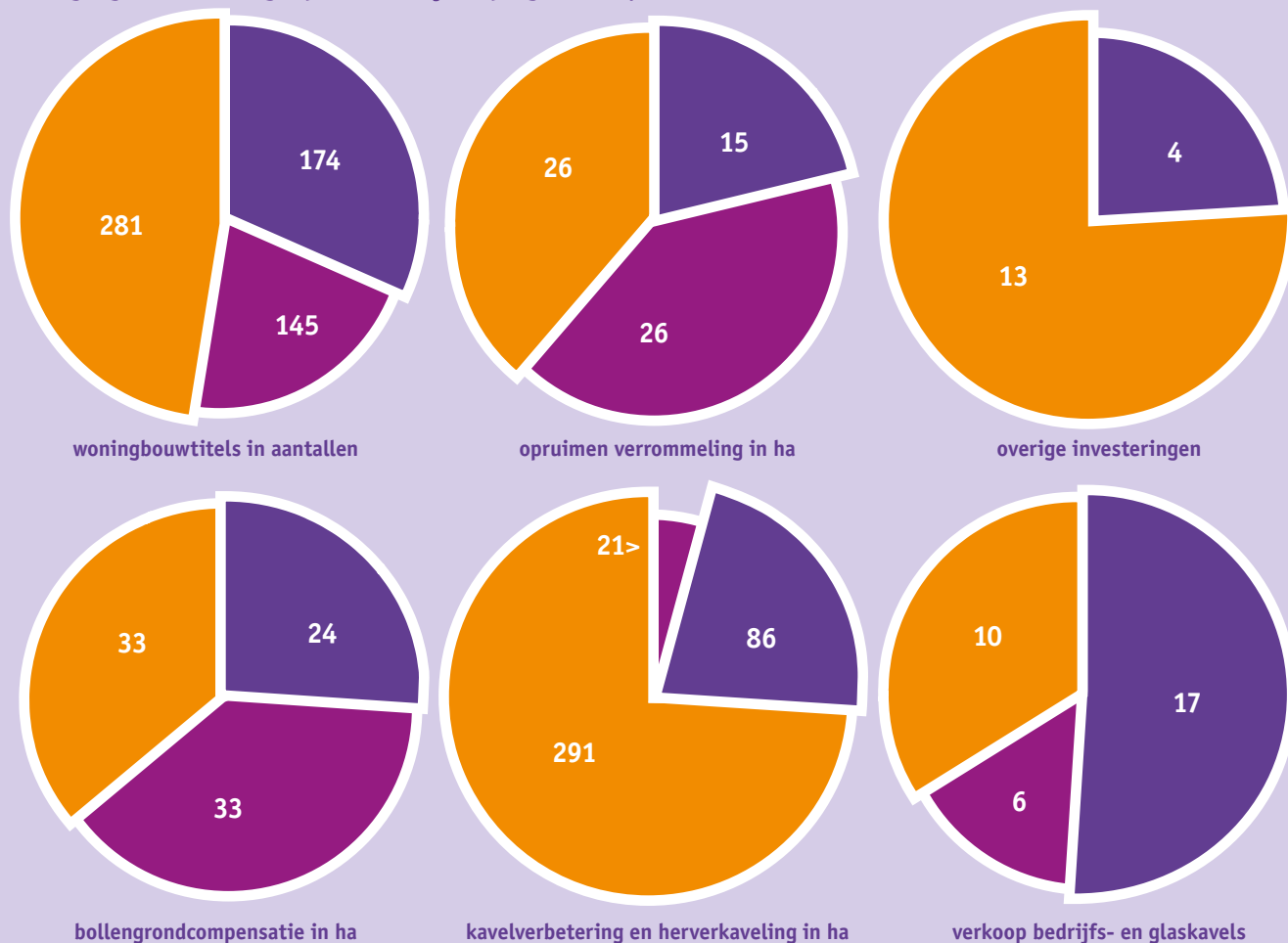
De beleidsambities uit de ISG zijn door GOM volledig doorgerekend in hectares en euro's. Op basis van het maximaal te verwachten inkomstenpotentieel van GOM hebben wij in 2018 een realistische berekening gemaakt van het herstructureringsprogramma dat wij kunnen uitvoeren. In de volgende figuur is weergegeven welk gedeelte van dat programma is opgenomen in ons lopende en vastgestelde Meerjarenprogramma. Feitelijk is dit onze pijplijn.

Voortgang in perspectief Masterplan 1/1/2019



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



● Gerealiseerd - ● Te realiseren 2019-2023 - ● Te realiseren na 2023

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

GOM 2011-2018

2018 was het achtste volledig operationele jaar van Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. In het onderstaande overzicht is de totaalproductie van GOM weergegeven voor de periode 1/1/2011 tot 1/1/2019.

Contracten	Bollengrondcompensatie	Bollengrondproductie	Opgeruimde verrommeling	Greenportwoningen
104 gesloten contracten	33,4 ha gecontracteerd	50,3 ha gecontracteerd	26,1 ha in totaal gesloopt	95 bouwtitels door GOM
55 gerealiseerde projecten	30,9 ha reeds gerealiseerd	47,2 ha reeds gerealiseerd	15,8 ha door GOM	50 gecontracteerd met derden
		10,3 ha Ruimte voor ruimte	10,3 ha Ruimte voor ruimte	20 bouwtitels gerealiseerd en betaald
		36,9 ha door GOM		

In 2018 is de totale locatieportefeuille van GOM toegenomen tot 269 'actieve' locaties. Afhankelijk van de (toekomstige) beschikbaarheid van financiële middelen bij GOM worden locaties uit deze portefeuille gecontracteerd.

In 2018 heeft GOM 59 nieuwe initiatieflocaties in onderzoek genomen. De pijplijn kende per 1/1/2019 de volgende onderverdeling:

Status	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Afgesloten	14	70	39	30	26	25	19	20	16	226
Initiatief	3	17	9	4	16	14	27	43	37	163
Vorbereiding	5	1	2	1	1	1	2	1	-	12
Uitvoering	4	1	5	2	4	2	4	2	6	23
Gereed	6	17	7	7	5	5	6	2	-	45
Totaal aantal initiatieven	32	106	62	44	52	47	58	68	68	469

Bollengrondbalans

Per 1/1/2019 bedraagt de bollengrondbalans + 16,3 ha ten opzichte van de uitgangsdatum 1/1/2011. De bollengrondbalans is opgebouwd uit het saldo van alle gronden met de bestemming bollenteelt en de classificatie 1e klas bollengrond die planologisch zijn onttrokken en alle bollengrond die planologisch is toegevoegd. In de balans zijn zowel projecten opgenomen die via investeringen van GOM tot stand zijn gebracht als bollengrond die door middel van toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling is geproduceerd.

Bouwtitels Greenportwoningen

In totaal mogen maximaal 600 zgn. Greenportwoningen in het buitengebied worden gerealiseerd als kostendrager voor de herstructurering. Ultimo 2018 heeft GOM in totaal 139 bouwtitels gecontracteerd en is er voor 6 bouwtitels sprake van lopende onderhandelingen. De regionale woningmarkt blijft onverminderd gunstig met grote belangstelling voor bouwtitels; er zijn initiatieven voor tientallen Greenportwoningen c.q. woningbouwkwavels.



ERVARING MET GOM

We hebben goud in onze handen!

'Als regio moeten we zuinig zijn op wat we hebben. We moeten zorgen dat we klaar zijn voor de toekomst, en voor een nieuwe generatie ondernemers. Jonge energieke gasten, met een ander werk- en denkniveau, die ruimte nodig hebben voor hun bedrijf. Het is belangrijk dat we samen goed kijken naar onze mooie regio, met die lappendeken van percelen. En dan met elkaar bedenken wat we voor ruimte nodig hebben om winstgevend te kunnen zijn en blijven. Willen we de toekomst van de teelt veiligstellen, dan moeten we ondernemen en

herverkavelen. Ik heb zelf ook al een aantal percelen gekocht van de 'buren'.

'Met onze status als Greenport en onze prachtige omgeving heeft de Duin- en Bollenstreek goud in handen. Ik vind dat GOM goed werk doet, maar we zijn naar mijn mening wel toe aan een GOM 2.0. Waarbij de kwekers zelf meer naar voren moeten stappen en een actievere rol moeten gaan bekleden. Het is naar mijn mening tijd voor minder pakken en meer overalls. Om met kwekers te onderhandelen en een beetje te

sturen, moet je als kwekers onderling met elkaar aan de keukentafel gaan zitten, in klein comité. Als het gaat om huizenbouw in het buitengebied, dan moeten we heel goed opletten. Dat land is ons gereedschap, dus dat moet je nooit volbouwen. Daarbij vind ik ook dat we de grondspeculatie eruit moeten halen. Bollengrond zou je alleen moeten kunnen kopen als je het gaat gebruiken voor de teelt, en niets anders.'

Simon Pennings
WAM Pennings

Financieel Jaarverslag 2018

In het door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgestelde Meerjarenprogramma zijn de financiële kaders voor Greenport Ontwikkelingsmaatschappij vastgelegd. Het uitvoeringsprogramma van GOM is hiermee dan ook in lijn.

Meerjarenprogramma

GOM geeft uitvoering aan het herstructureringsbeleid dat door de gemeenten in de ISG is vastgelegd. Alle werkzaamheden van GOM vormen daarom één integraal project dat is ondergebracht in één financieel meerjarenexploitatiekader. Op deze manier kan GOM de winsten en verliezen op projecten met elkaar verevenen en daardoor de volledige herstructureringsagenda uitvoeren. Die agenda bestaat zowel uit projecten met een positief resultaat als projecten met een (per definitie) negatief resultaat. Dat is immers inherent aan herstructurering. Ook de organisatiekosten van GOM maken deel uit van het Meerjarenprogramma en worden hierin geactiveerd. De meerjarenprogramma's van GOM zullen altijd een positief financieel resultaat laten zien.

Het in mei 2018 vastgestelde meerjarenprogramma voldoet daaraan en heeft een investeringsagenda die doorloopt tot 2023. Het totale investeringsprogramma van GOM bedraagt daarmee ruim € 99,7 miljoen, gemeten vanaf de start in 2010. Tot en met 2018 heeft GOM feitelijk reeds € 45 miljoen geïnvesteerd. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks per 1 januari herzien.

Investeringsniveau 2018

GOM beschikte voor het boekjaar 2018 over de financiële ruimte om tot ruim € 15,4 miljoen te kunnen investeren. Het merendeel van dit budget was bestemd voor de locaties Greenhouse Park en Bulb Trade Park en voor het Herstructureringsfonds. Per saldo heeft GOM in 2018 ruim € 9,2 miljoen geïnvesteerd en verplicht.

Organisatie

Alle organisatiekosten en algemene kosten van GOM worden geactiveerd in het meerjarenprogramma. De totale organisatiekosten bedroegen € 709.096. De helft is besteed aan vaste algemene apparaatskosten, personeelskosten, huisvestingskosten, kantoorkosten e.d. De overige kosten betreffen variabele apparaatskosten die gemaakt zijn voor de diverse projecten (initiatiefprojecten, voorbereidingsprojecten en uitvoeringsprojecten). De organisatiekosten bleven in 2018 nagenoeg binnen de begroting.

Winst & Verliesrekening

Het verslagjaar 2018 is afgesloten met een nihil financieel resultaat. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen

van GOM. De bedrijfsvoering van GOM is ingericht als één geïntegreerd herstructureringsproject dat via het Meerjarenprogramma één integrale projectexploitatie kent. Alle kosten en opbrengsten worden in beginsel volledig naar dat totaalproject toegerekend en geactiveerd. De winst & verliesrekening van GOM is daardoor zeer beperkt in omvang en bevat uitsluitend de verwerking van uit voorzichtigheidsbeginsel getroffen voorzieningen.

Regionaal Investeringsfonds (RIF)

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

Balanspositie

De totale balanspositie van GOM per ultimo 2018 bedraagt € 18,9 miljoen. GOM heeft een financieringsovereenkomst gesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten. De zes aandeelhouders hebben hiertoe een garantstelling verstrekt. Met behulp van deze financieringsovereenkomst kan GOM in de komende jaren het meerjarenprogramma financieren.

Risicomanagement en governance

GOM is zich terdege bewust van de noodzaak om financieel zorgvuldig te manoeuvreren en de aanwezige risico's te beheersen. In het boekjaar 2018 zijn de financiële risico's toegenomen doordat na besluitvorming door de aandeelhouders de businesscase Versnelling Herstructurering is toegevoegd aan het Meerjarenprogramma. Hierdoor is het mogelijk gemaakt dat GOM vooruitlopend op de inkomsten uit woningbouwtitels maximaal € 12 miljoen in de herstructurering kan (voor)investeren. De eerste €6 miljoen is inmiddels geïnvesteerd. De tweede €6 miljoen wordt helaas getemporeerd in verband met de discussie over de clusterlocatie-ontwikkeling. Directie en Raad van Commissarissen hebben alle aandacht voor risicobeheersing. GOM beschikt over een door onze accountant als zodanig beoordeelde, adequate planning & control organisatie, governance structuur en risicomanagementaanpak. Jaarlijks wordt een integrale risicoanalyse gemaakt die periodiek wordt bijgesteld en op grond waarvan specifieke risicobeheersingsmaatregelen worden genomen.

Goed om te weten over GOM

Bepaalt GOM het ruimtelijk beleid voor het buitengebied?

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

Als je een bollengrond-compensatiecontract of een bouwtitelovereenkomst hebt gesloten met GOM, betekent dat dan dat het project ruimtelijk akkoord is?

Nee. GOM sluit deze overeenkomsten altijd onder “opschortende voorwaarde” van een onherroepelijke bestemmingsplanwijzing of omgevingsvergunning. Pas als die er zijn, treedt het contract met GOM in werking en dient er betaald te worden. Indien er geen ruimtelijke ordeningstoestemming komt, vervallen de overeenkomsten met GOM.

Bepaalt GOM waar woningen gebouwd mogen worden?

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

Koopt GOM grond of gebouwen in het buitengebied?

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

Moeten er 600 Greenportwoningen in het buitengebied komen?

Greenportwoningen zijn geen doel, maar uitsluitend een toegestane manier om aan financiën te komen voor de herstructurering. Er zijn niet meer woonbestemmingen nodig dan er aan financiële middelen gevraagd wordt. Indien er andere, realistische, bronnen van financiering zijn, kunnen die ook dienen ter dekking van de herstructureringskosten.

Wordt het buitengebied volgebouwd met woningen?

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

Waarom worden er soms woonbestemmingen gerealiseerd op plekken waar eerst een bedrijfsgebouw stond?

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

Wie beslist welke gebouwen er worden gesloopt?

GOM sluit overeenkomsten met eigenaren. Dat gebeurt altijd op vrijwillige basis. Een eigenaar moet het dus zelf willen. Sterker nog, in de praktijk is het vrijwel altijd de eigenaar die GOM benadert. GOM stelt echter ook eigen prioriteiten. Enerzijds wordt gekeken naar de ISG en naar de mate waarin het opruimen van het betreffende object bijdraagt aan de doelstellingen van het beleid, anderzijds worden keuzes gemaakt op basis van onder meer de bollengrondcompensatieplicht, het op dat moment bestaande contracteerbare aanbod, het aanwezige momentum en de beschikbare financiële middelen.

Waarom worden

bedrijfsgebouwen gesloopt?

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

Wat doet GOM met de

inkomsten die zij realiseert uit bollengrondcompensatiecontracten en bouwtitelcontracten?

In de ISG, in de geldende regelgeving en in de statuten van GOM is verankerd dat GOM al haar inkomsten moet aanwenden ten behoeve van de herstructurering. GOM kan geen winst maken, noch worden de gelden anders besteed.

Onderhandelt GOM over de hoogte van vergoedingen?

Nee. Vergoedingen worden verstrekt op basis van onafhankelijke waarde-bepalingen. Daarover wordt niet onderhandeld. Bij deze waardebe-palingen wordt rekening gehouden met de (vrijwel altijd geldende) verouderde en niet meer marktconforme staat van het vastgoed en met het slechte of ongunstige verkoop- of verhuurperspectief.

Waarom is het tarief voor 1e klas bollengrondcompensatie € 40 per m²?

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

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

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

Waarom kost een bouwtitel minimaal € 165.000?

In de ISG is bepaald dat de herstructurering (grotendeels) bekostigd moet worden uit de opbrengst van bouwtitels. Omdat er maximaal 600 bouwtitels zijn toegestaan, kan op die wijze worden berekend hoe hoog de opbrengst per bouwtitel zou moeten zijn om aan voldoende middelen te komen. Overigens is bij aankoop van een bouwtitel ook BTW verschuldigd.

ERVARING MET GOM

Actieve bijdrage in de praktijk

‘De laatste 10 jaar hebben we behoorlijk wat percelen gekocht, we zijn actief in de hele regio. Het bijkopen van land is puur gebaseerd op onze eigen uitbreidingsplannen, waarbij ons bedrijfsbelang natuurlijk voorop staat. Als je als florerende teler een voortrekkersrol vervult, dan ben je eigenlijk in de praktijk bezig met herverkaveling. Met schaalvergroting en kavelverbetering. En het voelt dan een beetje wrang dat je wél moet opdraaien voor extra kosten voor

bollengrondcompensatie als je wilt uitbreiden met je bedrijfsbebouwing, maar dat er geen compensatie is voor je actieve bijdrage aan het rendabeler maken van de percelen. Dus meewerkt aan die toekomstbestendige regio.’

‘Voor alle duidelijkheid; GOM legt het wel goed uit hoor, waarom we volgens gemeentelijk beleid niet in aanmerking komen. Maar het zou wel fijn zijn als je ook eens een financiële vergoeding ontvangt voor het feit dat

je ‘goed bezig’ bent. Rijnland is blij en ook de gemeenten zijn blij met onze activiteiten. Misschien moeten we over dit onderwerp maar eens met een aantal telers het gesprek met GOM aangaan. Of we onze krachten kunnen bundelen en kijken wat binnen dat gemeentelijk beleid de mogelijkheden zijn.’

Marinus Oskam

W.Oskam & Zn.

Voorbeeldprojecten GOM (voor en na ingreep)



1. Beeklaan - Noordwijk
2. Prinsenweg - Voorhout
3. Akervoorderlaan - Voorhout/Lisse
4. De Boender - Noordwijk
5. Bulb Trade Park - Noordwijkerhout
6. Noorder Leidsevaart - Hillegom
7. Zwarteweg - Noordwijk
8. Loosterweg Zuid - Lisse
9. Gooweg - Noordwijkerhout
10. Torenlaan - Voorhout
11. Loosterweg Zuid - Voorhout/Lisse
12. Achterweg Zuid - Lisse





Greenport

Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Dijkzicht 1

2211 HZ Noordwijkerhout

T 0252 - 34 11 50

www.gomdb.nl

Email: info@gomdb.nl

Twitter: [@InfoGomdb.nl](https://twitter.com/InfoGomdb.nl)

Postbus 48

2210 AA Noordwijkerhout