

Wanneer en hoe...



...pakken we de draad weer op?



Jaarverslag 2022
Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Over GOM

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is een besloten vennootschap op publieke basis. Met als taak het ruimtelijk herstructureren en moderniseren van het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek. Ons doel is een economisch en ruimtelijk vitale Greenport in een aantrekkelijk landschap.

GOM is als uitvoerend grondbedrijf opgericht in 2010. De Greenportgemeenten zijn gezamenlijk aandeelhouder. GOM werkt geheel binnen het beleidskader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009, geactualiseerd in 2016) die door de gemeenten is vastgesteld. GOM heeft geen ruimtelijke ordeningsmandaat. De overheid (gemeenten en provincie) is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en alle daaronder begrepen beslissingen over de ISG, bestemmingsplannen, bestemmingswijzigingen en het al dan niet toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder bedrijfsuitbreiding en woningbouw. In het verlengde daarvan draagt GOM bij aan het uitvoeren van deze overheidsbesluiten door bollengrondcompensatie, het realiseren van opvanglocaties voor greenportbedrijven, de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningbouw, het verstrekken van financiële vergoedingen voor het produceren van nieuw bollenteeltareaal en landschapsontwikkeling en het “opruimen” van verouderde en landschappelijk ongewenste bedrijfsbebouwing.

GOM is partner van overheid, bedrijfsleven en grondeigenaren en kan alleen door samenwerking haar taken uitvoeren. Daarom wil GOM met zoveel mogelijk grondeigenaren in het Greenportgebied in contact komen en blijven. En samen met hen en met de gemeenten beoordelen, op basis van haalbaarheid en uitvoerbaarheid, op welke wijze er een bijdrage kan worden geleverd aan de modernisering van het buitengebied en de economische en landschappelijke versterking van de Duin- en Bollenstreek.

Financiering

GOM zorgt zelf voor de bekostiging van de herstructurering en werkt daartoe met een gesloten financieel systeem zonder winstoogmerk. Alle inkomsten zijn bedoeld voor de herstructureringsoperatie. Greenportwoningbouw en bollengrondcompensatie zijn de belangrijkste kostendragers voor de herstructurering.

Raad van Commissarissen

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen ziet namens de aandeelhouders toe op het bestuur en op het gevoerde beleid. Deze Raad bestond ultimo 2022 uit mr. prof. dr. C.P. Veerman (voorzitter), W.R. Duursema RA en ir. N.C.A. Koomen.

Het GOM-team

Het team bestond in 2022 uit:

Onno Zwart	directeur-bestuurder
Martin Stout	financieel manager
Debbie Haak	projectmanager
Ammo van Bennekom	manager civiel
Dennis van Meerendonk	administrateur
Jessica Griekspoor	officemanager

Colofon

Datum: mei 2023

Vormgeving: Gaaf bureau

Tekst: Onno Zwart

Fotografie: Sven van der Vlugt

Inhoud

• Over GOM	2
• Inhoud	3
• GOM tijdslijn	4
• Voorwoord	5

GOM in bedrijf

• Productie 2022	6
• Productie 2011 – 2022	6
• Contractenoverzicht 2011 – 2022 (map)	8
• Productie 2011 – 2022 per gemeente	10
• Voortgang herstructurering in perspectief	11
• Grondexploitatieprojecten	12
• Greenportwoningen	12

Financieel jaarverslag

• Meerjarenprogramma	16
• Investeringsniveau	16
• Organisatie	17
• Winst & verliesrekening	17
• Regionaal Investringsfonds (RIF)	17
• Balanspositie	17
• Risicomanagement en governance	17

Goed om te weten over GOM

• FAQ	18
-------	----



GOM tijdlijn



“Wachten op duidelijkheid”

De pas op de plaats die wij nu al ruim twee jaar moeten maken, duurt helaas voort. Weliswaar zijn de gemeenten in 2022 gestart met het evalueren van de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) maar de resultaten daarvan laten nog op zich wachten. Laat staan de doorwerking daarvan in eventueel nieuw te formuleren en vast te stellen regionaal R0 beleid. Voor ons was 2022 daarom wederom een jaar van stagnatie en uitblijven van perspectief. De GOM organisatie draaide noodgedwongen op minder dan halve kracht en onze productie bleef helaas ruim achter bij zowel onze ambitie als onze mogelijkheden.

Hopelijk brengt 2023 de duidelijkheid die wij nodig hebben om de herstructureringsdraad weer voortvarend op te kunnen pakken. Duidelijkheid over de gewenste toekomst voor de Bollenstreek, over het bijbehorende ruimtelijke ordeningsbeleid, over de regionale samenwerking tussen de gemeenten en over de doelstellingen voor de herstructurering van het buitengebied. En dus ook duidelijkheid over de verwachtingen van onze aandeelhouders met betrekking tot het werk van GOM.

2022 was tegen deze achtergrond een jaar met een zeer beperkte productie:

- Er is 0,5 ha 1e klas bollengrond onttrokken (planologisch onherroepelijk).
- Er is 1,1 ha nieuw 1e klas bollenteeltareaal gerealiseerd (planologisch verankerd).
- Er is 0,2 ha verrommeling opgeruimd (planologisch verankerd).
- Er zijn 10 bouwtitels verkocht (planologisch onherroepelijk).
- We konden 5 bollengrondcompensatiecontracten sluiten voor de onttrekking van 1e klas bollengrond en 2e klas bollengrond.
- Er zijn 3 productiecontracten (d.m.v. opruimen verrommeling) gesloten voor 0,7 ha nieuwe 1e klas bollengrond en er is 1 productiecontract gesloten voor de omzetting van 1,2 ha grasland in bollengrond.
- Er zijn 4 bouwtitelcontracten gesloten voor samen 7 Greenportwoningen.

In de loop van het afgelopen jaar hebben we moeten besluiten om te stoppen met het glastuinbouwherstructureringsproject Trappenberg-Kloosterschuur in Rijnsburg. De aandeelhouders van GOM hebben hiermee ingestemd. Het project bleek in de bestaande opzet financieel niet meer verantwoord te realiseren en planologische of andere aanpassingen waren niet meer mogelijk. Inmiddels wordt met de gemeente Katwijk gewerkt aan het ontbinden van de projectovereenkomst.

Vorig jaar schreven we dat 2022 wel eens een sleuteljaar voor GOM zou kunnen worden. Misschien was de behoefte aan duidelijkheid hier de vader van de gedachte. Een onderneming als GOM heeft immers richting van haar aandeelhouders – de ISG gemeenten- nodig.

Onno Zwart
Directeur GOM



GOM in bedrijf

Productie 2022

Initiatiefprojecten

In 2022 heeft GOM in totaal 19 nieuwe initiatiefprojecten in onderzoek genomen. In overleg met de betrokken grondeigenaren en gemeenten wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor (her)ontwikkeling en modernisering, en op welke termijn.

Herstructurering

GOM heeft in 2022 de volgende concrete herstructureringsresultaten geboekt (projecten uitgevoerd en afgerond):

- 1,1 ha nieuw 1e klas bollenteeltareaal gerealiseerd
- 0,2 ha verrommeling opgeruimd
- 10 bouwtitels definitief verkocht (planologisch onherroepelijk geworden)

Contracteringen

In 2022 heeft GOM 13 nieuwe overeenkomsten gesloten:

- 4 bollengrondcompensatieovereenkomsten voor 1e klas bollengrond

- 1 bollengrondcompensatieovereenkomst voor onttrekken 2e klas bollengrond
- 3 contracten voor het opruimen van in totaal 0,7 ha verrommeling
- 1 contract voor het produceren van 1,2 ha nieuwe 1e klas bollengrond door het omzetten van grasland
- 4 bouwtitelcontracten voor samen 7 Greenportwoningen (overeenkomsten onder de opschortende voorwaarde van planologische onherroepelijkheid.)

Bollengrondcompensatie

In het verslagjaar 2022 is in de Duin- en Bollenstreek 0,5 ha 1e klas bollengrond planologisch onttrokken. Anderzijds is 1,1 ha nieuwe 1e klas bollengrond geproduceerd en planologisch verankerd. Dit is gerealiseerd door het verwijderen van bedrijfsbebouwing en onderliggende bouwvlakken (opruimen van verrommeling). Deze jaarproductie is toegevoegd aan de algehele bollengrondbalans voor de Duin- en Bollenstreek (zie elders in dit jaarverslag).

6

Productie 2011 - 2022

Gerealiseerde herstructurering

De totale gecontracteerde (inclusief voorgenomen) en gerealiseerde herstructureringsproductie over de gehele ISG-planperiode t/m het verslagjaar 2022 is samengevat en gespecificeerd in het onderstaande overzicht. Hierin is tevens de voortgang ten opzichte van het vorige verslagjaar 2021 weergegeven.

Contracten			1e klas Bollengrondcompensatie			1e klas Bollengrondproductie			Opperuimde verrommeling			Greenportwoningen		
t/m 2021	t/m 2022		t/m 2021	t/m 2022		t/m 2021	t/m 2022		t/m 2021	t/m 2022		t/m 2021	t/m 2022	
gesloten contracten			gecontracteerd			gecontracteerd			gecontracteerd			gecontracteerd		
148	161	+13	46,3 ha	48 ha	+1,7 ha	54,9 ha	58,1 ha	+3,2 ha	33,8 ha	38,0 ha	+4,2 ha	144	147	+3
gerealiseerde contracten			gerealiseerd			gerealiseerd			gerealiseerd			gerealiseerd		
112	122	+10	36,3 ha	36,8 ha	+0,5 ha	54 ha	55,1 ha	+1,1 ha	33,8 ha	35,1 ha	+1,3 ha	116	126	+10
afgeronde projecten						waarvan			waarvan					
103	111	+8				10,3 ha ruimte voor ruimte			10,3 ha ruimte voor ruimte					
						43,7 ha door GOM*	44,8 ha door GOM	+1,1 ha	23,5 ha door GOM	24,8 ha door GOM	+1,3 ha			

*NB Vorig jaar is per abuis 44,6 ha i.p.v. 43,7 ha gerapporteerd.

GOM heeft in totaal op 111 locaties verspreid door het buitengebied van de Bollenstreek projecten gerealiseerd en opgeleverd. Op nog eens 15 locaties zijn projecten in uitvoering genomen, maar nog niet afgerond. Voor in totaal 24 gesloten contracten lopen nog planologische procedures.

Locatieportefeuille

Tot en met 2022 zijn door GOM in totaal 677 locaties in onderzoek genomen op verzoek van en in samenspraak met de betreffende grondeigenaren en de betrokken gemeenten. Dit illustreert het grote herstructureringspotentieel. Een aanzienlijk deel van de onderzochte locaties is overigens om uiteenlopende redenen ook weer afgevallen. Vaak heeft dit te maken met financiële aspecten, zoals een niet realistisch financieel verwachtingspatroon bij een grondeigenaar

of vanwege de financiële onhaalbaarheid van een bepaalde herontwikkelingsgedachte. Ook planologische aspecten (bestemmingsplanregime of ruimtelijke ordeningsafweging/besluitvorming door de gemeenten staan een bepaalde ontwikkeling niet toe) kunnen leiden tot het afvallen van een locatie. De lijst laat daarom van jaar tot jaar mutaties zien omdat de status van een bepaald initiatief in de loop van de tijd (en soms meerdere keren) kan wijzigen. Het komt daarbij zelfs voor dat eerder afgesloten projecten toch weer worden geopend.

Status	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	%
Afgesloten	17	70	39	32	30	27	28	37	31	18	14	7	2	352	52%
Initiatief	1	16	8	2	10	10	13	20	18	17	28	31	17	191	28,2%
Voorbereiding	2	-	-	-	-	-	1	1	1	-	3	-	-	8	1,2%
Uitvoering	1	1	2	0	2	-	1	1	3	1	2	1	-	15	2,2%
Gereed	11	19	13	10	10	10	15	9	6	4	2	2	-	111	16,4%
Totaal aantal initiatieven	32	106	62	44	52	47	58	68	59	40	49	41	19	677	100%

Bollengrondbalans

Per 1/1/2023 bedraagt de bollengrondbalans + 18,3 ha 1e klas bollengrond 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 én alle bollengrond die planologisch en met 1e klas kwaliteit 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 (NB. deze regeling bestaat inmiddels niet meer).

Van alle inmiddels geproduceerde en door middel van gesloten prestatieovereenkomsten met grondeigenaren nog te produceren 1e klas bollengrond, wordt overigens 62% gerealiseerd door middel van "opruimen verrommeling".

Areaalbalans

Volgens de in de ISG vastgelegde bollengrondcompensatieregelgeving moet planologisch onttrokken 1e klas bollengrond in oppervlakte worden gecompenseerd, maar planologisch onttrokken 2e klas bollengrond niet. Indien daarentegen 2e klas bollengrond wordt opgewaardeerd tot 1e klas niveau, dan mag deze worden aangemerkt als nieuwe, 1e klas bollengrond en als zodanig ook in de

formele bollengrondbalans worden opgenomen. Omdat deze 2e klas bollengrond meestal al de bestemming bollenteelt heeft en als zodanig ook in gebruik is, is er dan geen sprake van een kwantitatieve maar "slechts" van een kwalitatieve toename van het teeltareaal in de streek. Om daarop zicht te houden is de onderstaande balans van het totale teeltareaal gemaakt (per 1/1/2023):

- Totaal onttrokken 1e klas areaal	- 36,8 ha
- Totaal onttrokken 2e klas areaal	- 2,2 ha
- Geproduceerd 1e klas areaal door opruimen verrommeling GOM	+ 23,7 ha
- Geproduceerd 1e klas areaal door ruimte voor ruimte	+ 10,3 ha
- Geproduceerd 1e klas areaal door omspuiten grasland	+ 4,1 ha
- Totale balans teeltareaal	- 0,9 ha

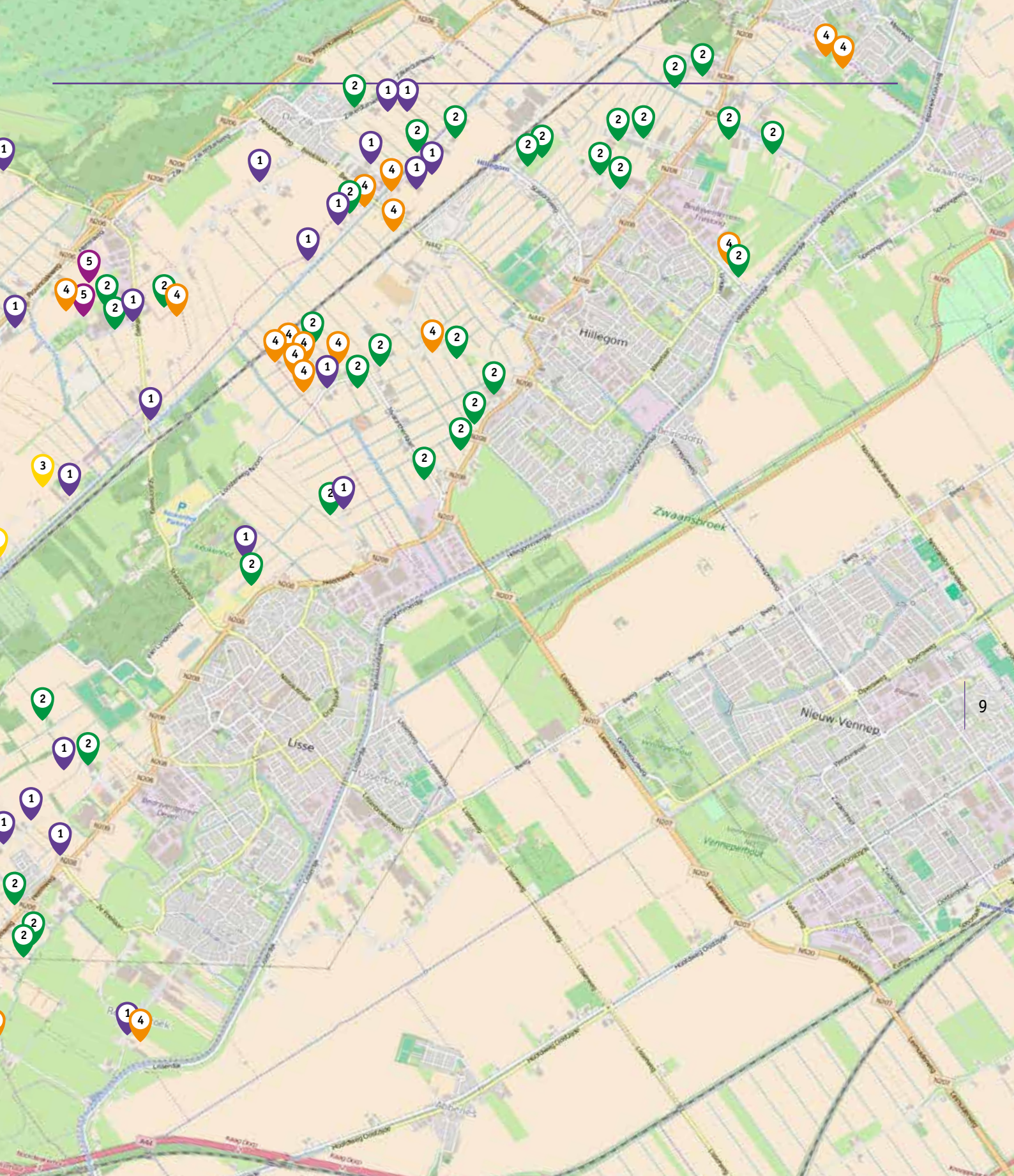
Het totale teeltareaal in de Bollenstreek is aldus sinds 1/1/2011 afgenomen met 0,9 ha. Over diezelfde periode is in totaal 18 ha 1e klas bollengrond geproduceerd door opwaardering van grond van 2e klas kwaliteit. Deze oppervlakte speelt geen rol in de "areaalbalans" maar wel in de formele "bollengrondbalans".

Contractenoverzicht 2011 - 2022

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



CATEGORIE 1 OPRUIJEN VERROMMELING/SLOOP OPSTALLEN (IN HA) Hillegom: Fredrikslaan 0,32 | Zuiderleidsevaart 0,04 | Beeklaan 0,05 | Beeklaan 0,03 | Beeklaan 0,15 | Beeklaan 0,15 | Noorderleidsevaart 0,61 | Zuiderleidsevaart 0,34 | Noorderleidschevaart 0,53 | **Lisse:** Loosterweg Zuid 0,17 | Achterweg Zuid 0,01 | Zwartelaan 0,02 | Achterweg Zuid 0,01 | Middenweg 1,10 | 3e Poellaan 0,65 | Akervoorderlaan 0,72 | Akervoorderlaan 2,84 | Zwartelaan 0,09 | Achterweg Zuid 1,46 | **Noordwijk:** 't laantje 0,20 | Boender 0,43 | Bouwvlak Aanhane 1,00 | Herenweg 0,02 | Boender 0,23 | Leidsevaart 0,54 | Duinschooten 0,30 | Zwarteweg 0,42 | Boender 0,52 | Westeinde 1,11 | Gooweg 1,30 | Zilkerduinweg 0,30 | Leidsevaart 0,02 | Vogelaardreef 0,06 | Westeinde 0,04 | Zilkerbinnenweg 0,38 | Herenweg 0,06 | Gerleeweg 0,80 | Leeweg - | Schulpweg 0,22 | Kraaijerslaan 0,67 | Duinschooten 0,50 | Langevelderlaan 0,80 | Herenweg 0,09 | Herenweg 0,34 | Herenweg 0,11 | Herenweg 0,72 | Schippersvaartweg 0,02 | Langevelderlaan 0,48 | Herenweg 1,08 | Herenweg 0,68 | Herenweg 0,12 | Tespellaan 0,07 | **Teylingen:** Prinseweg 0,35 | Akervoorderlaan 0,15 | Loosterweg 0,46 | Eikenhorstlaan 0,01 | Eikenhorst laan 0,01 | Loosterweg Zuid 1,00 | Vinkenbaan 0,93 | Rijnsburgerweg 0,37 | Rijnsburgerweg 0,19 | Torenlaan 1,42 | **CATEGORIE 2 BOLLENGRONDCOMPENSATIE(IN HA)** Hillegom - **Eerste klas:** Leidsestraat 0,00 | Zuiderleidsevaart 0,07 | Oosteinderlaan 0,07 | Nieuweweg 0,00 | Fredrikslaan 0,04 | Nieuweweg 0,44 | Noorderlaan 0,18 | Noorderleidsevaart 0,06 | Veenenburgerlaan 0,00 | Veenenburgerlaan 0,05 | Leidsestraat 0,03 | Veenenburgerlaan 0,06 | Loosterweg 0,50 | Hyacinthenlaan 0,11 | Pastoorslaan 0,09 | Noorderleidsevaart 0,15 | 1e Loosterweg 0,06 | Noorderlaan 0,07 | Pastoorslaan 0,03 | Hillegom - **Tweedeklas** Oosteindelaan 0,40 | Oude Weerlaan 0,46 | **Lisse - Eerste klas:** Keukenhof 4,74 | Keukenhof 4,74 | Fietspad De Engel 0,16 | Achterweg Zuid 0,16 | Achterweg Zuid 0,36 | Zwartelaan 0,02 | Heereweg 0,10 | Achterweg Zuid 0,04 | Heereweg 0,12 | Heereweg 0,14 | Frederikslaan 0,30 | **Noordwijk - Eerste klas:** Delfweg



14,42 | Watergang Bronsgeest - | De Zilk 0,92 | Schippersvaartweg 0,63 | Schippersvaartweg 0,24 | Schippersvaartweg 0,24 | Schippersvaartweg 0,24 | Gooweg 0,22 | Delfweg 0,02 | Vogelaarsdreef 0,02 | Herenweg 0,07 | Herenweg 0,67 | Duinweg 0,24 | Gooweg 0,09 | Herenweg 1,12 | Leidsevaart 0,10 | Ambachtsweg 1,46 | Ambachteweg 0,60 | Schulpweg 0,07 | Herenweg 0,06 | Zilkerbinnenweg 0,07 | Pilarenlaan 0,01 | Middengebied 2,46 | Westeinde 0,07 | Westeinde 38 0,05 | Langevelderlaan 0,05 | Langevelderlaan 0,26 | Gerleeweg 0,02 | Herenweg 0,06 | Gooweg 0,84 | Gooweg 0,18 | Schippersvaartweg 0,06 | Klein Leeuwenhorst 0,95 | Bronsgeest 2,76 | Bronsgeest 2,76 | Bronsgeest 2,79 | **Noordwijk - Tweede klas:** Herenweg 0,03 | Achterweg 0,06 | Achterweg 0,01 | **Teylingen - Eerste Klas:** Jac. van Beierenlaan 0,17 | 1e Loosterweg 0,28 | Torenlaan 0,05 | **Teylingen - Tweede klas:** Loosterweg 0,09 | Loosterweg 0,05 | Loosterweg 0,15 | Bergamolaan 0,14 | **CATEGORIE 3 BOLLENGRONDVERBETERING (IN HA)** **Noordwijk:** Menakkerweg 1,03 | Leidsevaart 6,14 | Leidsevaart 2,64 | Leidsevaart 3,29 | Leidsevaart 5,10 | Klein Leeuwenhorst 1,19 | **Lisse:** Heereweg 0,22 | **Teylingen:** Loosterweg 2,90 **CATEGORIE 4 GREENPORTWONINGEN (AANTAL BOUWTITELS)** **Hillegom:** Fredrikslaan 2 | Zuiderleidsevaart 3 | Fredrikslaan 1 | Fredrikslaan 1 | Fredrikslaan 1 | Zandlaan 2 | Kalkovensbrug 3 | Fredrikslaan 1 | Fredrikslaan 1 | Veenenburgerlaan 1 | Zandlaan 4 | Noorderleidsevaart 2 | Oude Weerlaan 1 | **Lisse:** Akervoorderlaan 1 | Middenweg 1 | 3e Poellaan 4 | **Noordwijk:** Zeestraat 6 | Zwarteweg 1 | Gooweg 1 | Pilarenlaan 1 | Westeinde 1 | Maandagsewetering 1 | Duinweg 1 | Westeinde 1 | Westeinde 1 | Schulpweg 1 | Achterweg 1 | Achterweg 1 | Schulpweg 1 | Zilkerbinnenweg 1 | De Boender 1 | heerenweg 1 | Gerleeweg 1 | Herenweg 1 | Gooweg 4 | Gooweg 1 | Schippersvaartweg 1 | Langevelderlaan 1 | Abeelenpark 36 | **Teylingen:** Rijnsburgerweg 3 | Rijnsburgerweg 7 | Torenlaan 3 | Vinkenbaan 3 | Rijnsburgerweg 1 | Akervoorderlaan 1 | **Katwijk:** Project Droomhuis 34 | **CATEGORIE 5 PROJECTEN (IN HA)** Bulb Trade Park/Abeelenpark 18 | Greenhouse Park/Droomhuis 23 |

Productie 2011 - 2022 per gemeente

Gecontracteerde herstructurering

De totale door GOM gecontracteerde herstructureringsproductie over de gehele ISG-planperiode t/m het verslagjaar 2022 is per gemeente samengevat in het onderstaande overzicht (Tevens is de ruimte voor ruimte productie toegevoegd).

Gemeente	Bollengrond- compensatie gecontracteerd	Bollengrond- productie gecontracteerd	Opgeruimde verrommeling gecontracteerd	Greenport- woningen gecontracteerd
Hillegom	2,1 ha	2,2 ha	2,2 ha	23
Lisse	10,6 ha	1,6 ha	7,0 ha	6
Teylingen	0,5 ha	9,7 ha	5,0 ha	18
Noordwijk	34,8 ha	34,3 ha	13,5 ha	66
Katwijk	-	-	-	34
Ruimte voor ruimte	-	10,3 ha	10,3 ha	-
Totaal	48 ha	58,1 ha	38,0 ha	147

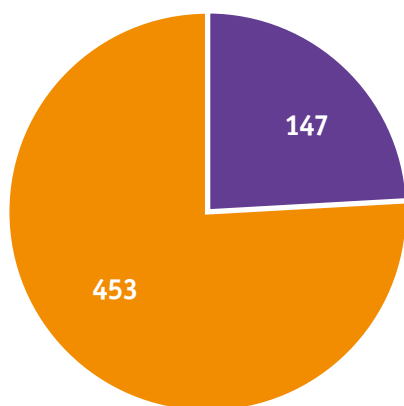


Voortgang herstructurering in perspectief

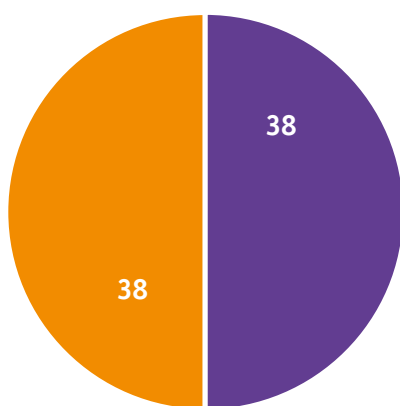
De ISG doelstellingen zijn door GOM voor het laatst in 2019 doorgerekend om grip te krijgen en houden op de omvang en de voortgang van de herstructureringswerkzaamheden. De pijplijn van initiatieflocaties is hier vanzelfsprekend bij betrokken, evenals de in de loop der jaren binnen GOM opgebouwde specifieke gebiedskennis. De doorrekening geeft inzicht in de productie die mogelijk is en in het noodzakelijke en aanwezige bekostigingspotentieel.

Voorheen maakten wij onderscheid tussen de gerealiseerde herstructurering, de in het meerjarenprogramma opgenomen productie en de daarna nog te realiseren opgave. Ons huidige meerjarenprogramma heeft een looptijd t/m 2025. Doordat de ISG wordt geëvalueerd, onze bekostiging onder druk staat door het uitblijven van voldoende planologische medewerking aan (cluster)locaties voor Greenportwoningen en wij in verband daarmee ook onze investeringen hebben ingeperkt, is een dergelijk onderscheid niet meer realistisch. Pas als er nieuwe

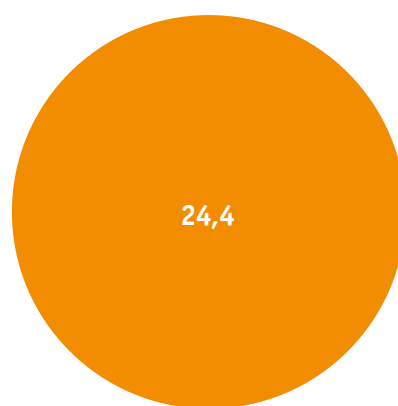
beleidsmatige duidelijk is over het regionale ruimtelijke ordeningsbeleid, de herstructureringsambities, de rol van GOM en de van ons verwachte werkzaamheden en hun bekostigingssysteem, zullen wij een nieuw en geactualiseerd meerjarenperspectief kunnen schetsen. Voor dit moment volstaan wij derhalve met een voortgangsoverzicht ten opzichte van de in 2019 totale doorgerekende herstructureringsopgave zoals die uit de huidige, nog vigerende ISG te herleiden was. Hierin is weergegeven welk deel van de opgave door ons inmiddels is gecontracteerd en welk gedeelte nog niet.



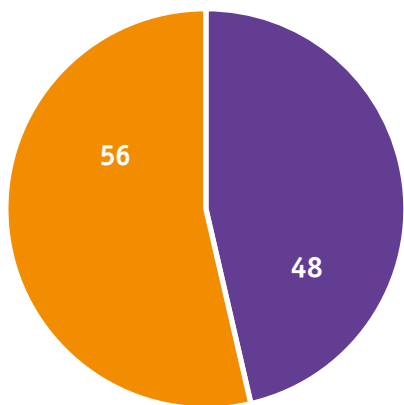
gecontracteerde woningbouwtitels in aantallen



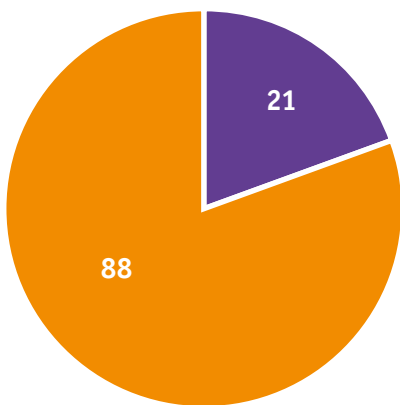
gecontracteerde opruimen verrommeling in ha



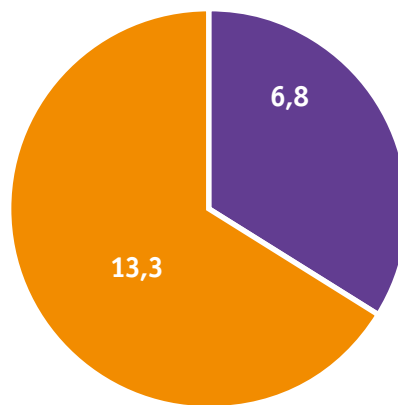
overige investeringen en herverkaveling (mln)



gecontracteerde bollengrondcompensatie in ha



gecontracteerde kavolverbetering (2e klas en grasland omspuiten in ha)



verkochte bedrijfs- en glaskavels

● Gerealiseerd ● Nog te realiseren

Grondexploitatieprojecten

Greenhouse Park Rijnsburg

In 2022 is besloten te stoppen met het glastuinbouwherstructureringsproject en de gebiedsherontwikkeling van Trappenberg-Kloosterschuur. Dientengevolge wordt de projectovereenkomst met de gemeente Katwijk ontbonden. Wij streven ernaar om dit in 2023 te hebben afgerond. Ondanks de nodige inspanningen in de afgelopen jaren om de projectopzet te wijzigen en financieel te optimaliseren, bleek daarover geen overeenstemming mogelijk met de gemeente Katwijk. In goed onderling overleg en met algemene instemming door de aandeelhouders van GOM hebben wij daarom besloten onze werkzaamheden in het plangebied niet te continueren. De betreffende grondexploitatie zal door ons worden beëindigd.

Nadat vorig jaar reeds het project Bulb Trade Park is afgerond en opgeleverd, breekt daarmee een periode aan waarin GOM geen eigen gebiedsherontwikkelingen en grondexploitatieprojecten meer in portefeuille heeft.

Greenportwoningen

De inkomsten die worden verkregen door de financiële bijdragen uit de ontwikkeling van Greenportwoningen vormen de belangrijkste kostendrager voor de herstructurering. Het maximaal aantal in de ISG toegestane woningen bedraagt 600. Dit aantal is bepaald op basis van het berekende maximaal benodigde investeringsbedrag.

De uiteindelijke omvang en het verloop van de herstructurering zijn direct afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal Greenportwoningen. Veel hangt dus af van de bereidheid tot initiatieven bij grondeigenaren en van de besluitvorming door gemeenten over de planologische medewerking aan plannen en locaties.

Nu de gemeenten echter de ISG evalueren en daarmee ook het instrument Greenportwoningen, is niet duidelijk wat dit gaat betekenen voor de ontwikkeling van clusterlocaties en de ontwikkeling van individuele plots voor Greenportwoningen. De herstructurering stagneert hier niet alleen door, maar is zonder een adequaat bekostigingsmodel simpelweg ook niet (meer) uitvoerbaar.

Ondanks de stabilisatie en zelfs terugval in prijzen is de woningmarkt nog altijd gunstig voor de ontwikkeling van

Greenportwoningen. Vanuit herstructureringsoptiek is het jammer dat het aanwezige marktpotentieel onderbenut blijft. De stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal Greenportwoningen was per ultimo 2022 als volgt:

- 70 gerealiseerde bouwtitels die deel uitmaken van de eigen gebiedsontwikkelingen door GOM in Abeelenpark en Trappenberg-Kloosterschuur
 - 36 gerealiseerde kavels in Abeelenpark
 - 34 gerealiseerde kavels in Trappeneberg-Kloosterschuur
- 77 bouwtitels elders in het buitengebied (op basis van gesloten overeenkomsten en projecten waarvoor planologische principeverzoeken zijn ingediend), waarvan
 - 56 titels planologisch onherroepelijk en afgerekend met GOM
 - 12 titels in stadium van formele planologische procedure
 - 9 titels in stadium van planologisch principeverzoek.

Er zijn daarnaast meerdere mogelijk kansrijke clusterlocaties in onderzoek (voor in totaal 148 titels). Of en wanneer realisatie hiervan concreet zou kunnen worden, is helaas onzeker. Het is mede aan de betreffende gemeenten om hierover duidelijkheid te verschaffen.







Financieel Jaarverslag 2022

De financiële kaders van GOM worden bepaald door het in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgestelde meerjarenprogramma. Het uitvoeringsprogramma van GOM is hiermee in lijn.

Meerjarenprogramma

GOM geeft uitvoering aan de herstructureringsopdracht die de gemeenten in de ISG hebben vastgelegd. Alle werkzaamheden van GOM vormen één integraal project met één meerjarenbegroting. Op deze manier kan GOM de winsten en verliezen op projecten met elkaar verevenen en de volledige herstructureringsagenda uitvoeren. De meerjarenbegroting 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 omwille van de continuïteit.

Het in mei 2022 vastgestelde meerjarenprogramma heeft een meerjarenbegroting die doorloopt tot en met 2025. Het programma van GOM heeft per 1-1-2023 een investeringsvolume van € 78 miljoen, gemeten vanaf de start in 2010. Tot en met 2022 heeft GOM reeds € 67 miljoen geïnvesteerd. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks per 1 januari herzien.

Investeringsniveau

GOM beschikte voor het boekjaar 2022 over de financiële ruimte om tot ruim € 4 miljoen te kunnen investeren. Per saldo heeft GOM in 2022 echter slechts € 2,6 miljoen geïnvesteerd en verplicht. Door het stopzetten van het project Trappenberg-Kloosterschuur en de gedwongen



afschaling van onze herstructureringsinvesteringen is zowel de investeringsruimte als de feitelijke investeringsom aanzienlijk teruggebracht ten opzichte van voorgaande jaren.

Organisatie

Alle organisatiekosten en algemene kosten van GOM worden geactiveerd in het meerjarenprogramma. De totale organisatiekosten bedroegen in 2022 € 450.000. Hiervan is € 260.000 besteed aan vaste algemene apparaatskosten zoals 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 2022 ruim binnen de begroting. Vooral het afschalen van onze werkorganisatie is hier debet aan.

Winst- & verliesrekening

Het verslagjaar 2022 is afgesloten met een nihil exploitatieresultaat. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van GOM. De bedrijfsvoering van GOM is ingericht als één integraal herstructureringsproject met één integrale projectexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden in beginsel volledig aan 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. De oorspronkelijke overeenkomst tussen Holland Rijnland en GOM met betrekking tot de toekenning van de RIF-middelen kende een looptijd tot 2022. Met Holland Rijnland wordt de formele eindafrekening vastgelegd.

Balanspositie

De totale balanspositie van GOM per ultimo 2022 bedraagt € 17,3 miljoen. GOM heeft een financieringsovereenkomst met de BNG Bank (Bank Nederlandse Gemeenten). De vijf huidige aandeelhouders hebben hiertoe een garantstelling verstrekt. Met behulp van deze financieringsovereenkomst

kan GOM indien nodig het meerjarenprogramma financieren. GOM is momenteel niet gefinancierd met een banklening/-krediet.

Risicomanagement en governance

GOM is zich terdege bewust van de noodzaak om financieel zorgvuldig te manoeuvreren en de aanwezige risico's te beheersen. 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.

Doordat wij financieel terughoudend handelen, en feitelijk uitsluitend investeren indien wij beschikken over de daarvoor benodigde middelen, zijn en blijven onze financiële risico's goed beheersbaar. Zeker nadat we op enig moment geen eigen grondexploitaties meer in portefeuille (zouden) hebben.

Voor de continuïteit van onze operatie is het cruciaal om duidelijkheid te krijgen over de (nabije zowel als over de wat verder weggelegen) toekomst van het bekostigingsmodel van de herstructurering (in de actuele ISG wordt de herstructurering immers primair bekostigd middels Greenportwoningen). Alleen dan kunnen wij verder. Tot die tijd zijn wij genoodzaakt om een pas op de plaats te maken. De gerezen onzekerheid over Greenportwoningen en daarmee over ons bekostigingsmodel heeft grote, financiële invloed op de vraag of en hoe wij toekomstige herstructureringsprojecten kunnen aannemen en uitvoeren. Tot onbeheersbare, financiële risico's in ons Meerjarenprogramma leidt dit vooralsnog niet; er zijn voldoende financiële middelen aanwezig. Door onze activiteiten en investeringen terug te schroeven beperken we onze risico's.

De keerzijde daarvan is mogelijke reputatieschade. Verminderde productie, beschikbaarheid en zichtbaarheid kunnen het draagvlak voor GOM aantasten. Vooralsnog signaleren en ervaren wij echter nog begrip voor onze situatie. Zowel bij onze aandeelhouders als bij onze stakeholders.

Goed om te weten over GOM

Wordt het buitengebied volgebouwd met woningen?

Zeker niet. De ISG is wat dat betreft glashelder. Er kunnen in het hele buitengebied van de Duin- en Bollenstreek geen woningen/woonbestemmingen worden gerealiseerd. 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.

Bepaalt GOM het ruimtelijk beleid voor het buitengebied?

Nee. Dat beleid ligt vast in de Inter gemeentelijke 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 bollengrondcompensatiecontract 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 bestemmingsplanwijziging 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.

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.

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 komen.

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.

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. In de ISG zijn de deelgebieden en locaties benoemd waar bij voorkeur - en zo mogelijk - verrommeling wordt opgeruimd.

Onderhandelt GOM over de hoogte van vergoedingen?

Nee. Vergoedingen worden verstrekt op basis van onafhankelijke taxaties door een gecertificeerd taxateur. Daarover wordt niet onderhandeld. In deze waardebeoordelingen worden de (vrijwel altijd geldende) verouderde en niet meer marktconforme staat van het vastgoed en het slechte of ongunstige verkoop- of verhuurperspectief (binnen de vigerende bestemming) verdisconteerd.

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 aan te passen. De tarieven worden periodiek gemonitord.

Moeten er 600 Greenportwoningen in het buitengebied komen?

Greenportwoningen zijn geen doel, maar de belangrijkste manier om aan financiën te komen voor de herstructurering conform het vigerende ISG-beleid. Er zijn niet méér woonbestemmingen nodig dan er aan financiële middelen gevraagd wordt voor de herstructureringsopgave. Indien er andere, realistische, bronnen van financiering zijn, kunnen die ook dienen ter dekking van de herstructureringskosten.

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. Over de € 40 is btw verschuldigd.

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 beoordeelt deze initiatieven in samenspraak met de betreffende gemeente. 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.

Werk herstructurering prijsopdriving in de hand?

Nee. Marktprijzen komen door vraag en aanbod tot stand. GOM werkt bij het verstrekken van vergoedingen voor het opruimen van vastgoed echter uitsluitend op basis van een onafhankelijk bepaalde, financiële schadeloosstelling, gebaseerd op marktwaarde. Daar wordt niet over onderhandeld. Dat de beschikbaarheid van een opruimvergoeding in een specifiek geval kan interveniëren in een vraag-aanbod onderhandeling tussen een verkoper en koper, is mogelijk. Opruimen van vastgoed - één van de hoofddoelstellingen van de ISG - kan echter niet "gratis". Zonder reële vergoeding zullen eigenaren ervoor kiezen hun gebouwen te laten staan of anders te gaan gebruiken, overigens niet zelden in strijd met de vigerende, agrarische bestemming. Omdat er in de Greenport een overaanbod is aan incourant en niet meer binnen het teeltcomplex benodigd vastgoed en GOM niet over de financiële middelen beschikt om dit vastgoed in één keer of überhaupt op te ruimen, is prijsopdriving in algemene zin zeker niet aan de orde. Het gegeven dat menig gebouweigenaar geen gebruik maakt van een vergoeding van GOM, omdat deze als te laag wordt beoordeeld, ontkracht bovendien het eventuele bestaan van prijsopdriving.

Wat gebeurt er als er geen clusterlocaties voor Greenportwoningen komen?

Dan ontstaat er grote vertraging (en mogelijk afstel) in de herstructurering van het buitengebied (vitale economie in vitaal landschap) vanwege het ontbreken van voldoende inkomsten voor GOM als uitvoerend grondbedrijf. Clusterlocaties zorgen ervoor dat er snel voldoende investeringsbudget vrijkomt voor belangrijke projecten 'in de pijplijn' van GOM. Er is behoefte aan versnelling van (grote) projecten, die de regio - en met name de telers - veel ruimtelijke en economische voordelen kunnen opleveren en die een stevige kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg zullen hebben.

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. De waarde van de bouwtitel moet in verhouding staan tot de waardesprong die een grondeigenaar realiseert als hij een woning mag bouwen op zijn grond. Zowel de kosten van de herstructurering als de gecreëerde meerwaarde van de grond bepalen dus de hoogte van de bouwtitelprijs.

Worden de linten in het buitengebied vol gebouwd?

Zeker niet. Gemeenten beslissen over ruimtelijke ordening, en dus ook over het wel/niet toewijzen van locaties voor de te bouwen Greenportwoningen. De meeste linten dan wel zijdes van een lint zijn bovendien in de Intergemeentelijke Structuurvisie aangewezen als open te houden/open te maken zones. Ten gevolge hiervan zullen gemeenten op die locaties niet meewerken aan woningbouwbestemmingen.

Mogen Greenportwoningen alleen vrijstaande woningen zijn?

Ja. Dit is als zodanig in de Intergemeentelijke Structuurvisie vastgelegd. Enerzijds omdat de "reguliere woningbouw" binnen BSD-gebied (bestaand stedelijk en dorpsgebied) gepland is en er geen verdere verstedelijking van het buitengebied wordt toegestaan. Anderzijds omdat Greenportwoningen primair bedoeld zijn als kostendrager voor de herstructurering en het financieel niet mogelijk is om een vergelijkbare (bouw)opbrengst te halen bij een gelijk aantal maximaal toegestane woningen van een ander type (als bijvoorbeeld twee onder één kap woningen, rijwoningen of gestapelde bouw).

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.

Zit GOM jonge ondernemers en starters in de weg?

Het ISG-beleid en de herstructurering en modernisering van het buitengebied hebben mede tot doel de regio als bollenteeltcomplex toekomstbestendig te maken en te houden; vandaar ook het motto: een vitale economie in een vitaal landschap. Herstructurering geeft juist meer perspectief voor de jongere generatie telers en aanverwante bedrijven in de Greenport. Door letterlijk ruimte te maken voor een moderne en meer grootschalige verkaveling. Door te voorkomen dat er een teveel aan incourant en niet meer voor het teeltcomplex benodigd vastgoed in het buitengebied blijft staan waarmee geld wordt verdiend buiten het teeltcomplex. En door, indien dat wel het geval is, adequaat te handhaven. Door te voorkomen dat agrarisch vastgoed wordt herbestemd of anders gebruikt, wordt bovendien bereikt dat deze objecten ook voor jongere generaties ondernemers beschikbaar kunnen blijven en wordt speculatie tegengegaan.



Greenport

Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Leidsestraat 130F

2182 DS Hillegom

T 0252 - 34 11 50

www.gomdb.nl

Email: info@gomdb.nl

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

Postbus 11

2180 AA Hillegom