

89 Informatiebrief

Zaaknummer: Z/25/101654
Documentnummer: 474948
Datum: dinsdag 9 december 2025
Onderwerp: Proces oprichtingsbesluit Ruimtelijke
Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B)
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n):

1. *Oplegnotitie ROM-B van Key Region Leiden*
2. *Informatiebrief van college Leiden aan gemeenteraad Leiden*

Geheim:

3. *Oplegnotitie Inventarisatie en quickscan bedrijventerreinen Economie071 (rapport Bureau Buiten)*
4. *Inventarisatie en quickscan bedrijventerreinen Economie071*
5. *Voorbeeld businesscase Drechtsteden*

Geachte Raad,

Het college heeft het presidium verzocht om de behandeling van het raadsvoorstel voor wensen en bedenkingen ten aanzien van het oprichten van een regionale ontwikkelmaatschappij bedrijventerreinen (ROM-B) op te schorten. In deze informatiebrief licht het college dit verzoek toe.

Ontwikkelingen in het proces oprichtingsbesluit ROM-B

De aanleiding voor deze brief is de keuze van het Leidse college om in het proces van het besluit tot oprichting van de ROM-B een tussenstap te nemen. De Leidse raad heeft het Leidse college met een motie opgeroepen om m.b.t. de oprichting van de ROM-B geen onomkeerbare beslissingen te nemen. Dit is voor het Leidse college reden geweest nog geen beslissing te willen nemen over de oprichting van de ROM-B en nogmaals met de raad in gesprek te gaan op basis van een second opinion op de structuur en een verdieping op de (mogelijke) business cases. Daardoor ontwikkelt het (gezamenlijke) beslissingsproces zich anders dan beschreven in het collegebesluit (principebesluit tot oprichting van de ROM-B) en bijbehorend raadsvoorstel

m.b.t. de wensen en bedenkingen van de raad. Het Leidse college zal in deze bestuursperiode geen beslissing meer nemen over ROM-B en dit overlaten aan het nieuwe college.

De colleges van de samenwerkende gemeenten willen hun raden informeren over de tussenstap in Leiden en wat dit betekent voor het proces en besluitvorming m.b.t. de oprichting van de ROM-B. In samenwerking is een brief vanuit Key Region Leiden opgesteld om uitleg te geven aan de raden, die u als bijlage bij deze informatiebrief vindt. Om context te geven ontvangt u als bijlage ook de brief die het Leidse college aan de Leidse raad heeft gestuurd.

Inzage rapport 'Inventarisatie en quickscan bedrijventerreinen Economie071'

In opdracht van Economie071 (sinds juli 2025: Key Region Leiden) heeft Bureau Buiten een inventarisatie gedaan naar kansenzones op de regionale bedrijventerreinen. Van een viertal kansenzones, die mogelijk in aanmerking komen voor uitwerking naar business cases voor herontwikkeling, zijn quickscans gemaakt.

Dit rapport is niet met het raadsvoorstel m.b.t. de wensen en bedenkingen van de raad aangaande het voorgenomen besluit tot oprichting van de ROM-B meegestuurd. Om de volgende redenen:

- Speculatie

In het rapport worden locaties en eigenaren met naam en toenaam genoemd. Ook vindt er een beoordeling van de locatie en het vastgoed plaats. Openbaarheid van dit rapport brengt het risico van speculatie met zich mee. Waarmee het risico bestaat dat herontwikkeling niet haalbaar is.

- Beeldvorming

De quickscans, zoals de bewoording eigenlijk al omschrijft, geven een beperkt beeld en dienen vooral als triage bij de beoordeling van kansenzones. De daadwerkelijke beoordeling kan pas plaatsvinden bij een secure uitwerking in business cases die bij beoordeling uiteindelijk leiden tot een keuze over de haalbaarheid. Op basis van de ervaring in de ROM-Drechtsteden heeft de observatie plaatsgevonden dat de beoordeling van de haalbaarheid zoals omschreven in de quickscans van het rapport onvoldoende diepgang bieden. Tenslotte is waargenomen dat quickscans en business cases in het proces tot nog toe door elkaar gehaald worden en daarmee de aanname kan ontstaan dat de informatie uit de quickscans vergelijkbaar zou zijn met die uit een business case, wat niet het geval is.

Het Leidse college heeft ervoor gekozen om als onderdeel van de tussenstap het rapport van Bureau Buiten wel met de Leidse raad te delen. Daarom zijn de colleges van de overige deelnemende gemeenten van mening dat hun raden ook inzage in het rapport dienen te krijgen.

Om het rapport in de juiste context te kunnen beoordelen is het voorzien van een oplegnotitie die uitleg geeft aan het proces van een business case. Verder worden het rapport en de oplegnotitie vergezeld door een voorbeeld business case uit de ROM-Drechtsteden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Aan: Gemeenteraden in Key Region Leiden
Re: Proces oprichtingsbesluit ROM-B voor gemeenten Key Region Leiden plus bijlagen
Dd: 21 november 2025

Geachte leden van de gemeenteraden in Key Region Leiden,

Ruimte voor bedrijvigheid is een belangrijk thema. Zowel lokaal, regionaal en nationaal wordt de urgentie gevoeld om toekomstbestendige werklocaties te realiseren en de ruimte die daarvoor beschikbaar is zo goed mogelijk te benutten. Onze verkenning in Key Region Leiden naar een mogelijke Ruimtelijke Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen en het opnemen van een mogelijke opschaling naar Holland Rijnland in een RIA project benadrukken deze urgentie en aandacht.

Key Region Leiden kampt net als de andere regio's in Zuid-Holland met een toenemend tekort aan ruimte voor bedrijven. Zowel uitbreiding van bedrijvigheid op bestaande bedrijventerreinen als realisatie van nieuwe bedrijventerreinen is vrijwel onmogelijk. De vraag naar ruimte voor werk groeit nog harder dan eerder voorspeld en het beschikbare aanbod voldoet niet aan de eisen die worden gesteld. Door de verstedelijkingsopgave staan bovendien verschillende transformaties van bedrijventerreinen naar wonen op de planning. Per saldo dreigt hierdoor nog meer ruimte voor werken te verdwijnen. Dit betreft vooral ruimte voor de lokale, stadsverzorgende bedrijvigheid.

Het provinciale beleid is erop gericht dat er geen aanvullende ruimte voor bedrijventerreinen wordt toegestaan. Op de huidige bedrijventerreinen constateren we dat veel bedrijfstvastgoed verouderd is, de ruimte niet effectief en efficiënt wordt benut, verduurzaming van panden achterblijft en openbare ruimten merendeels versteend zijn. Ook zien we dat herontwikkeling van bedrijfslocaties niet of nauwelijks tot stand komt. Het leegstandsniveau is zo laag dat bedrijven blijven zitten en niet groeien. Dit remt economische groei, ruimte voor starters en groeiers. De markt zit goeddeels op slot.

Binnen Key Region Leiden verkennen de gemeenten het instrument Ruimtelijke Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B), als aanvulling op het huidige instrumentarium. Het is een instrument om bestaande bedrijventerreinen te revitaliseren, efficiënter in te richten en het ruimtegebruik op werklocaties intensiever te benutten. Een ROM-B kan ook een rol spelen bij het hard maken van zachte plancapaciteit.

Wij hebben u eerder dit jaar geïnformeerd over de stand van zaken. Een vervolgstap is het voor wensen en bedenkingen voorleggen aan de raden van ons voorgenomen besluit om een ROM-B op te richten en in te richten. Hierbij kiest het college van Leiden ervoor om als tussenstap eerst met haar gemeenteraad in gesprek te gaan over de ideeën die bij de raad leven over de voorwaarden voor het toewerken naar een mogelijke ROM-B.

Als colleges binnen Key Region Leiden zijn we dit proces gezamenlijk gestart en willen we het ook gezamenlijk voortzetten. Daarom geven de overige colleges het college van Leiden de ruimte voor deze tussenstap. Na het gesprek met de raad in Leiden nemen wij hun ideeën mee in de verdere processtappen gericht op het oprichten van een ROM-B. Ondertussen werken wij door aan uitwerking van zaken. De komende periode benutten we voor het laten uitvoeren van een second opinion op de risico's die wij in beeld hebben en op de natuurlijke rechtspersonen die

passend kunnen zijn als juridische entiteit van een mogelijke ROM-B. Daarnaast werken we mogelijke businesscases uit.

Omdat wij het als colleges belangrijk vinden om helder en open te zijn over het proces dat wij volgen in de regio, brengen wij u met deze brief van deze tussenstap op de hoogte. Ter informatie voegen wij ook de brief met de bijlagen bij die in Leiden door het college aan de raad wordt verzonden.

Namens de stuurgroep bedrijventerreinenstrategie Key Region Leiden

Jacco Knappe
Voorzitter



Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Gemeente Leiden

Bezoekadres

Stadhuis
Stadhuisplein 1

Aan de gemeenteraad

Postadres

Postbus 9100
2300 PC Leiden

Telefoon

14071

E-Mail

Website

www.leiden.nl/gemeente

Datum 2 december 2025

Contactpersoon

Ons kenmerk WWV-1134-2025

Doorkiesnummer

Onderwerp Uitnodiging gesprek over de voorwaarden waar
een mogelijk op te richten ROM-B aan moet
voldoen

Beste leden van de raad,

In Key Region Leiden werken we samen met de regiogemeenten, ondernemers en kennispartners aan het versterken van onze regionale economie. Daarbij fungeert onze kenniseconomie, door het LBSP, als de motor voor economische ontwikkeling. De kenniseconomie is onlosmakelijk verbonden met stadsverzorgende economie. Deze levert producten en diensten voor inwoners en bedrijven in de stad. Onze economie groeit jaar op jaar. Deze groei komt voornamelijk voor rekening van de kenniseconomie gerelateerde sectoren. De sectoren in de stadsverzorgende economie blijven achter in hun bijdrage aan de regionale economie. Terwijl deze wel nodig zijn voor hun bijdrage aan het succes van onze kenniseconomie, het functioneren van onze stad en banen voor onze inwoners. Om de economie over de volle breedte te stimuleren en in balans te houden, onderkennen we een opgave op onze bedrijventerreinen, waar de stadsverzorgende bedrijven met name hun bedrijfshuisvesting hebben.

Daarbij zijn vooral ruimte voor bedrijvigheid, verduurzaming van bedrijventerreinen en het behoud van banen in de stad voor onze inwoners de belangrijke thema's. De samenwerkende gemeenten in Key Region Leiden hebben in 2024 de geactualiseerde regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld. Daarin staat de ruimte- en herontwikkelopgave voor bedrijventerreinen centraal. De toenemende druk op de ruimte in de regio maakt het noodzakelijk de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid beter te benutten. Dat willen wij zelf en de provincie Zuid-Holland vraagt dat van ons. Leiden kampt net als de rest van onze regio en de andere regio's in Zuid-Holland met een toenemend tekort aan ruimte voor de uitbreiding van bedrijvigheid op bestaande bedrijventerreinen en voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. De vraag naar ruimte voor werk groeit nog harder dan eerder voorspeld en het aanbod is verder opgedroogd. Tegelijkertijd staan er door de verstedelijkingsopgave verschillende transformaties van bedrijventerreinen naar wonen op de planning. Per saldo dreigt hierdoor juist meer ruimte voor werken te verdwijnen. In haar ruimtelijk beleid heeft de Provincie

Zuid-Holland aangegeven dat er geen nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen wordt toegestaan. De gemeenten moeten het doen met de ruimte voor bedrijventerreinen die er nu is of nog in planvoorraad zit.

In de praktijk zien we dat herontwikkeling op bedrijventerreinen slechts beperkt of niet tot stand komt. Terwijl wij ook constateren dat op veel bedrijventerreinen in onze regio bedrijfstvastgoed verouderd is, verduurzaming van het vastgoed en de terreinen niet goed van de grond komen, de ruimte die beschikbaar is niet optimaal wordt benut en er geen schuifruimte beschikbaar is om herontwikkeling vanuit de bedrijven zelf op gang te krijgen.

Als overheid kunnen wij ruimtelijke, financiële en juridische instrumenten (zoals subsidies, uitnodigingsplanologie of het inzetten van een taskforce) inzetten om herontwikkeling op gang te krijgen. Dit zijn instrumenten, waarbij we als overheid weinig actieve sturing hebben, zeker als deze instrumenten per gemeente eigenstandig worden ingezet. Veel effectiever en doelmatiger is regionale samenwerking. Dat is de reden dat we in de bedrijventerreinenstrategie nog een ander instrument hebben benoemd om te verkennen. Dit betreft een Ruimtelijke Ontwikkelmaatschappij Bedrijventerreinen (ROM-B). Hierover heeft u van ons raadsinformatiebrieven ontvangen. Daarnaast is een presentatie gegeven door de kwartiermaker en heeft u hierover tijdens de behandeling van de kaderbrief gesproken. Daar heeft u middelen beschikbaar gesteld en heeft u de motie 25.0050.62 "Pas op de plaats bij de ROM-B" aangenomen, waarin u het college vraagt inzicht te geven in maatschappelijke meerwaarde van een ROM-B en aangeeft wat u als informatie bij een voorgelegd besluit verwacht. U heeft hierover een wethoudersbrief "Stand van zaken uitvoering motie "Pas op de plaats bij de ROM-B"" d.d. 15 september 2025 ontvangen waar ingegaan wordt op de maatschappelijke meerwaarde. Op 17 oktober is een gezamenlijk werkbezoek aan de ROM-Drechtsteden georganiseerd voor raadsleden. Daarin zijn projecten van de ROM-D in de praktijk getoond en is met betrokken partners van de ROM-D gesproken over de werking en betekenis van de ROM-D voor de Drechtsteden.

Proces

Wij hebben in regionaal verband verkenningen uit laten voeren naar een ontwikkelmaatschappij. Uw raad heeft het college hierom in de motie 22.0056.20 'Regionale ontwikkelingsmaatschappij' verzocht. Tevens is een kwartiermaker aangesteld om het proces naar besluitvorming over een mogelijke ROM-B te ondersteunen. Parallel hebben wij gesprekken met de provincie gevoerd over de provinciale opvattingen van een ROM-B en een eventuele provinciale deelname. Daarin hebben wij steeds regionaal met de partners van de Key Region Leiden opgetrokken. Het college van Leiderdorp heeft aangegeven in deze fase nog niet mee te doen met een ROM-B en houdt de keuze open. De andere gemeenten hebben met elkaar uitgesproken gezamenlijk door te gaan, waarbij Leiderdorp later alsnog aan kan sluiten.

We werken de komende maanden verder aan het uitvoeren van een second opinion op de onderkende risico's en de juridische entiteit. Ook wordt een eerste business case verder uitgewerkt op de wijze zoals wij dat bij een mogelijke ROM-B willen doen. Daarmee krijgen wij meer comfort over het instrument bij een toekomstig besluit hierover en meer inzicht in kosten, opbrengsten, risico's en eventuele bijdragen aan onrendabele toppen.

Verzoek tot agendering brief

Met de regiogemeenten in Key Region Leiden hebben wij het concept van een ROM-B in een BV verder uitgewerkt om een goed beeld te krijgen wat een ROM-B zou kunnen toevoegen aan het reeds bestaande instrumentarium om de eerdergenoemde opgave op bedrijventerreinen aan te kunnen pakken.

Gelet op de motie 25.0050.62 "Pas op de plaats bij de ROM-B", gaan wij graag met u in gesprek zodat uw opvattingen en ideeën voordat we tot een besluit komen welk instrument regionaal het meest effectief is

om antwoord te geven op de herontwikkelings- en verduurzamingsopgave op bedrijventerreinen in onze regio. Dat betekent dat Leiden deze stap maakt en dat de andere gemeenten wachten met het proces van besluitvorming. Daarmee gaan we er vanuit dat besluitvorming over de verkenning van een instrument ROM-B door de volgende colleges en raden gedaan wordt. Dit in goede afstemming met de regiogemeenten. Zij zullen hun raden informeren over het gesprek in de Leidse raad.

Wij vinden het van belang dat we ook van uw raad de voorwaarden kennen waar een mogelijk op te richten ROM-B aan moet voldoen. Als college zien wij in ieder geval de volgende voorwaarden:

- inzicht in financieel commitment van de provincie Zuid-Holland
- deelname van gemeenten in de Leidse regio en Katwijk
- uitvoeren second opinion op het construct van een ROM-B (BV, stichting, GR, andere vorm van samenwerking) en de beoordeling van de voorziene risico's en de borging daarvan
- afspraken over een toekomstige samenwerking waarmee de financiële en juridische risico's voor Leiden worden geborgd, zoals
 - de onderlinge stemverhouding, waarbij besluiten over investeringen gerelateerd worden aan de verhoudingen in de inleg van kapitaal;
 - financiële bijdragen van alle gemeenten en andere overheden, waarbij de bijdragen van gemeenten gerelateerd worden aan het inwoneraantal;
 - afspraken over toe- en uittreding, waarbij afspraken worden gemaakt onder welke condities en voor welke financiële bedragen partners kunnen uittreden en toetreden tot een ROM-B;
 - zicht op positieve, sluitende businesscases, waarbij een (eventuele) onrendabele top in een businesscase wordt gefinancierd door de gemeente op wiens grondgebied de ontwikkeling plaats heeft (met mogelijke cofinanciering van de provincie);
 - zicht op de werking van het revolverend fonds.

De colleges van de deelnemende gemeenten willen afspraken voor een mogelijke ROM-B juridisch borgen in statuten en een aandeelhoudersovereenkomst van een ROM-B. Hierover heeft al afstemming plaatsgevonden wat heeft geleid tot conceptversies van deze stukken. Daarmee geven we een beeld hoe afspraken opgesteld kunnen worden. De conceptversies hiervan vindt u in de bijlage 2 A, B en C.

Het college wil ook met u stukken delen die niet openbaar zijn en met u hierover spreken. Dat zou bijvoorbeeld kunnen in een derde donderdag bijeenkomst.

Wat is een ROM-B

Een ROM-B is één van de instrumenten die denkbaar is voor het beter benutten van ruimte op bedrijventerreinen. Veel zit ook al in onze werkwijze zoals de inzet van ons accountmanagement, de aanpak rondom circulariteit en verduurzaming, de samenwerking op de bedrijventerreinenstrategie, de agenda Ruimte voor werk in de stad, de bedrijventerreinenprofielen. Met het beter benutten van bedrijventerreinen realiseren we belangrijke opgaven rondom maatschappelijke doelstellingen zoals voldoende ruimte voor werk en banen, verduurzaming van bedrijfstvastgoed, energietransitie en vergroening van werkomgevingen

Een ROM-B is een op afstand van de overheid geplaatste organisatie (privaatrechtelijk rechtspersoon) die functioneert als herontwikkelaar van bedrijfstvastgoed, maar ook als deskundige/vraagbaak/onderhandelaar voor (veelal) lokale ondernemers en gemeenten die hun bedrijfstvastgoed en terreinen willen herontwikkelen en daarvoor de deskundigheid missen.

In de bijlage treft u nadere informatie aan over een ROM-B.

Vervolg

Zoals in het begin van de brief aangegeven, horen wij graag uw gedachten over de voorwaarden waar een mogelijk op te richten ROM-B aan moet voldoen. Uw ideeën nemen wij vervolgens mee voordat we tot een besluit komen over de eventuele oprichting en inrichting van een ROM-B. Wij verwachten dat dit besluit in de nieuwe colleges en gemeenteraden voor wordt gelegd. De kennis die de zittende raad heeft opgebouwd is waardevol voor het toekomstige college en de nieuwe gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Leiden

de Secretaris de Burgemeester

bijlagen:

1. Achtergrondinformatie ROM-B
2. A) Akte van oprichting - [ROM-B Beheer B.V.] (concept)
 B) Akte van oprichting - [ROM-B Capital B.V.] (concept)

 C) Aandeelhoudersovereenkomst ROM-B Capital B.V. (concept)
3. 251120def Voorbeeld Business Case ROM-D