

# MEERJARENPROGRAMMA 2024 - 2028



22 mei 2024

## Voorwoord

Als regionaal ontwikkelbedrijf voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek opereert Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (GOM) op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek (1 januari 2009) en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG, geactualiseerd vastgesteld in juni/juli 2016). In opdracht van de Bollenstreekgemeenten voert GOM specifieke herstructureringsopdrachten uit binnen de kaders van haar Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting die door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden vastgesteld. De Intergemeentelijke Structuurvisie bevat de planologisch-juridische grondslag voor kostenverhaal ten behoeve van de daarin vastgelegde en beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Meerjarenprogramma wordt jaarlijks in mei herzien. De eveneens jaarlijks door de Raad van Commissarissen van GOM vastgestelde grondexploitaties en fondsen vormen de basis voor deze herziening. Het Meerjarenprogramma is aldus een dynamisch document. Het bevat de actuele taakstelling van GOM in de vorm van een concreet uitvoeringsprogramma met ISG-projecten ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Greenport. Verankerd in de SOK en de ISG is GOM namens de gemeenten ook “gevolmachtigd” om de taken op het gebied van bollengrondcompensatie en Greenportwoningbouw uit te voeren. De beleidsverantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening blijven in alle gevallen voorbehouden aan de gemeenten.

Het voorliggende Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting voor de periode 2024 t/m 2028 (hierna te noemen ‘MJP 2024 - 2028’) vervangt, na vaststelling door de AVA op 22 mei 2024, het MJP 2023 - 2025 dat vorig jaar door de AVA werd vastgesteld.

In 2023 is de ISG in opdracht van de gemeenten geëvalueerd. Inmiddels is gestart met een voorgenomen actualisering van beleid. GOM kan echter niet anders opereren dan op basis van vigerend beleid; en dat is nog altijd de ISG 2016. Vanwege de voorgenomen actualisering heeft het voorliggende Meerjarenprogramma een looptijd niet langer dan vijf jaren (t/m 2028). Hoewel er gegeven onze initiatievenpijplijn en onze masterplandoorrekeningen nog een aanzienlijke herstructureringsopgave wacht, achten wij het op dit moment van ISG-beleidsherziening niet opportuun om in het Meerjarenprogramma ‘verder te kijken’ dan de op dit moment in onze fondsen beschikbare en concreet te verwachten middelen toelaten.

## Samenvatting

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zorgt ervoor dat de Duin- en Bollenstreek aantrekkelijker wordt (voor wonen, werken én recreëren) en dat de regionale economie zich kan versterken. Dat doen we in opdracht van onze aandeelhouders: vijf Duin- en Bollenstreekgemeenten. De door de gemeenteraden unaniem vastgestelde en vigerende Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG 2016) en de daarin vastgelegde beleidsdoelen, instrumenten en regelgeving (onder meer op het vlak van bollengrondcompensatie en Greenportwoningen) vormen ons (formele) handelingskader.

De oorspronkelijke ISG dateert uit (december) 2009. De toen geformuleerde moderniseringsopgave voor de Greenport en het buitengebied is sinds onze oprichting leidraad voor ons handelen. In 2023 is de ISG geëvalueerd en inmiddels zijn de eerste stappen gezet om deze te actualiseren in de vorm van een Regionaal Omgevingsprogramma onder de Omgevingswet. Het is niet duidelijk of en hoe het regionale, ruimtelijke beleid van de afgelopen decennia wordt voortgezet. Ook het toekomstperspectief voor de herstructurering van de Greenport en voor de werkzaamheden van GOM is daardoor onzeker. En dus ook het perspectief voor de onderneming GOM.

Uit het ISG-evaluatierapport blijkt dat de beleidsdoelen en de koers van de ISG per saldo nog steeds worden ondersteund, maar dat het beleid op punten zou moeten worden aangepast aan nieuwe opgaven, een veranderende tijdgeest en een concreter geformuleerde landschapsvisie. Over GOM wordt geconcludeerd dat GOM 'goed werkt'. Opgemerkt wordt echter ook dat door het gebrek aan draagvlak voor 'Greenportwoningen als financieringsconstructie' de uitvoering van de herstructurering inmiddels wordt belemmerd.

Dit laatste punt raakt direct ons functioneren en onze continuïteit. GOM is als onderneming immers verantwoordelijk voor het genereren van eigen inkomsten ter bekostiging van de herstructurering. Als uitvoeringsorganisatie past ons begrip voor de politiek-bestuurlijke realiteit bij onze aandeelhouders. En voor de wens om het gezamenlijke, regionale ruimtelijkeorderingsbeleid te actualiseren, inclusief het instrument Greenportwoningen. Dit neemt echter niet weg dat wij ons zorgen maken over het uitblijven van nieuwe beleidsmatige en bestuurlijke duidelijkheid. In het bijzonder met betrekking tot (de toekomst van) het instrument Greenportwoningen, het realiteitsgehalte van een eventueel vervangend bekostigingsmodel en de eventuele (financiële) risico's die het gevolg zouden kunnen zijn van het wijzigen van de vigerende kostenverhaalsystematiek.

GOM kan alleen goed functioneren indien duidelijk is wat onze aandeelhouders van ons verwachten en wat het gewenste perspectief voor de Bollenstreek en de herstructurering is. Wij hebben begin van dit jaar ons Masterplan geactualiseerd. Dit geeft inzicht in het totale volgens onze informatie aanwezige herstructureringspotentieel in de Duin- en Bollenstreek anno 2024. Een aanzienlijke taak ligt nog voor. Sinds de inwerkingtreding van de ISG is 112 ha buitengebied geherstructureerd. De totale opgave kan echter zo'n 490 ha groot zijn. Ofwel eenvoudig gesteld: er is nog veel werk te doen.

Het voorliggende Meerjarenprogramma heeft een looptijd tot en met 2028. Gegeven de actualisering van de ISG en de onzekerheid over nieuw beleid, is het naar onze mening op dit moment niet opportuun om een meerjarenprogramma te maken met een langere looptijd dan 5 jaar. Wij wachten de resultaten van de actualisering van de ISG af.

De besprekingen met de Gemeente Katwijk over het beëindigen van de projectovereenkomst Trappenberg-Kloosterschuur konden eind december 2023 succesvol worden afgerond. Partijen zijn het eens geworden over de wijze van ontbinding en de overdracht van de gronden door GOM aan de Gemeente. Na instemming door de gemeenteraad van Katwijk in 2024, worden de gronden geleverd en sluiten wij onze grondexploitatie. Dit is op deze wijze verwerkt in het programma.

Tegen de achtergrond van de geschetste situatie zijn het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Jaarplan 2024 en de jaarbegroting 2024 “beleidsarm” en vooral gericht op het in stand houden van de basisorganisatie, het uitvoeren van lopende werkzaamheden en het taakstellend investeren van de financiële middelen uit onze beide fondsen (bollengrondcompensatiefonds en herstructureringsfonds).

#### *Risicoanalyse*

GOM is zich terdege bewust van de noodzaak om financieel zorgvuldig te manoeuvreren en 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.

Na beëindiging van het project Trappenberg-Kloosterschuur hebben wij geen grondexploitatieprojecten meer in portefeuille. Ons risicoprofiel is hierdoor aanzienlijk verbeterd; feitelijk resteren er geen financiële risico's meer. Wij opereren financieel terughoudend en investeren uitsluitend in herstructureringsprojecten met de gelden die in onze beide fondsen aanwezig zijn.

#### *Toekomst*

GOM is niet gefinancierd. De in onze fondsen beschikbare financiële middelen bepalen binnen de looptijd van het onderhavige Meerjarenprogramma de lengte van onze polsstok. Voor de continuïteit van de herstructurering en van GOM is het cruciaal om duidelijkheid te krijgen over het vernieuwde ISG-beleid, de daaraan te ontleen herstructureringsopgave, het toekomstige bekostigingsmodel en de taakstelling van GOM.

GOM heeft zich bewezen als een slagvaardig, resultaatgericht en professioneel georganiseerd herstructureringsbedrijf. Beschikkend over een uniek en krachtig bekostigingsmodel, herstructureringsinstrumentarium en de mogelijkheden om als regionaal grondbedrijf te opereren. De ruimtelijke opgaven voor de Greenport en het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek zijn onverminderd uitdagend en complex. Wij gaan graag verder met ons werk.

## **Inhoudsopgave**

### **Voorwoord**

### **Samenvatting**

<b>1. Herstructureringsopgave</b>	<b>6</b>
1.1 Herstructurering in perspectief	6
1.2 Herstructureringsdoelstellingen	7
<b>2. Masterplan herstructurering</b>	<b>8</b>
<b>3. Ontwikkelingen in de Greenport</b>	<b>12</b>
<b>4. Meerjarenprogramma 2024 – 2028</b>	<b>14</b>
4.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma	14
4.2 Projecten in uitvoering	14
4.2.1 GOM-organisatie	14
4.2.2 Bollengrondcompensatiefonds	14
4.2.4 Herstructureringsfonds	16
4.3 Projecten in initiatief	16
4.4 Projecten in voorbereiding	16
4.5 Afgesloten initiatiefprojecten	16

## 1. Herstructureringsopgave

Het doel van de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) en de modernisering van de Greenport is “Een vitale economie in een vitaal landschap”.

Het totale grondgebied van de vijf Duin- en Bollenstreekgemeenten omvat ruim 14.000 ha landoppervlak. Daarvan is 4.000 ha verstedelijkt en behoort 10.000 ha tot het buitengebied (duinen, landgoederen, graslanden en bollengronden). Het bollenteeltcomplex heeft een omvang van bruto ongeveer 3.100 ha. Minus bebouwing en water zal daarvan zo'n 2.800 ha feitelijk beteelbare (en planologisch als zodanig bestemde) oppervlakte (gronden van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> klas kwaliteit) zijn.

### 1.1 Herstructurering in perspectief

De ISG en GOM staan voor een *regionale aanpak* van een *regionaal vraagstuk* met een lange ontstaansgeschiedenis en een stevig fundament. In essentie gericht op het behouden en bieden van ruimtelijk perspectief voor het bollencomplex, het zoveel mogelijk herscheppen van het voor de Bollenstreek karakteristieke, open teeltlandschap en het weerstaan van de verstedelijkingsdruk.

Al in 1996 sloegen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties de handen ineen en sloten het 'Pact van Teylingen'. Hierin werd afgesproken de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied te willen behouden, het bollenteeltareaal te beschermen, verstedelijking aan banden te leggen en de verdere verrommeling van het gebied tegen te gaan. In 2005 wees het kabinet de Duin- en Bollenstreek aan als één van de vijf Greenports in Nederland. Daarmee werd het economisch belang ook door het Rijk erkend.

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied voortvarender aan te kunnen pakken, werd het Pact van Teylingen in 2004 uitgebreid tot het zgn. 'Offensief van Teylingen'. In de jaren daarna werd de roep om een integrale aanpak en actieve sanering van het buitengebied echter sterker. De grondgedachte was dat er naast een doelgericht en voorwaardenscheppend langetermijnbeleid ook een proactieve en resultaatgerichte ruimtelijke interventie noodzakelijk zou zijn om door middel van concrete ingrepen in het landschap de beoogde modernisering van het buitengebied tot stand te brengen. In mei 2009 sloten de zes Bollenstreek gemeenten de Samenwerkingsovereenkomst Duin- en Bollenstreek (SOK; 11 mei 2009). Hierin werden afspraken gemaakt over de verdere formalisering van het gezamenlijke ruimtelijkeordeningsbeleid en over het oprichten van een gezamenlijk herstructureringsbedrijf: GOM. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) werd vervolgens vastgesteld door de gemeenteraden in december 2009. GOM werd in maart 2010 opgericht. In 2015 en 2016 is de ISG-integraal geëvalueerd en geactualiseerd.

De Intergemeentelijke Structuurvisie ISG verschaft de noodzakelijke, regionale ruimtelijke ordeningsbeleidsbasis en ontwikkelstrategie voor het buitengebied. Het is een formele planfiguur volgens de Wet ruimtelijke ordening en is “zelfbindend” voor het ruimtelijkeordeningsbeleid van de gemeenten. Minstens zo belangrijk is het gegeven dat de ISG de grondslag biedt voor toepassing van de systematiek van kostenverhaal en kostenverevening. De gemeenten hebben met betrekking tot de bekostiging van de herstructurering de principiële keuze gemaakt om niet te kiezen voor de inzet van publieke geldmiddelen, maar gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid tot kostenverhaal (Wet Ruimtelijke Ordening en Grondexploitatiewet). Hierdoor is het mogelijk “kosten van openbaar nut” binnen een ruimtelijk plan te verrekenen met grondeigenaren. In essentie komt dit erop neer dat er bij een bestemmingsplanwijziging op anterieure basis met de betrokken grondeigenaren een “bijdrage ruimtelijke ontwikkeling” (in concreto: een bollengrondcompensatiebijdrage of een bouwtitel voor een Greenportwoning) wordt overeengekomen die wordt aangewend ten behoeve van de herstructurering. De ISG zorgt hierbij voor de planologisch-juridische grondslag en is de bevoegdheid van de gemeenten. Bijgevolg is er dus ook geen sprake van verlegd bestuur.

Het geheel van ISG, herstructureringsprogramma, bekostiging en het functioneren van GOM vormt daarmee een onlosmakelijk geheel (dat functioneert als een “Zwitsers uurwerk”).

Aan het begin van de jaren twintig is er maatschappelijk en politiek debat ontstaan over de ISG en in het verlengde daarvan -helaas niet zelden ten onrechte- over het werk van GOM. Dit heeft geleid tot stagnatie. De herstructurering is weliswaar niet tot stilstand gekomen, maar van een breed gedragen ‘stip aan de horizon’ lijkt geen sprake meer.

De resultaten van het ISG-evaluatieonderzoek zijn inmiddels bekend. Nieuw beleid laat echter nog op zich wachten. De vijf ISG-gemeenten hebben hiervoor de tijd genomen tot in het voorjaar van 2025. De nu nog vigerende Intergemeentelijke Structuurvisie zal dan worden geactualiseerd in de vorm van een Regionaal uitvoeringsprogramma landelijk gebied & duurzame Greenport onder de inmiddels in werking getreden Omgevingswet.

Hoewel GOM geen beleidsverantwoordelijkheid draagt en het ook niet aan ons is om te speculeren over de inhoud van dit Regionaal Uitvoeringsprogramma, lijkt de uitgevoerde ISG- evaluatie niet te duiden op een wezenlijk andere koers voor het buitengebied.

## **1.2 Herstructureringsdoelstellingen**

De herstructurering beoogt de ruimtelijke omstandigheden te creëren die nodig zijn om zowel het economisch functioneren van de Greenport een goed ontwikkelingsperspectief te blijven bieden als de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied duurzaam te verbeteren.

Het herstructureringsbeleid van de overheden en de daarop gebaseerde ruimtelijke interventies door GOM richten zich daarom op de volgende concrete doelstellingen:

### *Vitale economie*

- het teeltareaal is qua omvang minimaal gelijk gebleven, in kwaliteit verbeterd en qua verkaveling gemoderniseerd en geschikt voor schaalvergroting;
- groeiende, moderne bedrijven zijn op adequate wijze ruimtelijk ingepast in het landschap casus quo geclusterd gevestigd op moderne bedrijfslocaties;
- het bollencomplex (teelt, broeierij en handel; inclusief vaste plantenteelt) en het sierteeltcomplex (teelt, veredeling en handel) hebben zich economisch en ruimtelijk versterkt.

### *Vitaal landschap*

- het landschap is open(er) gemaakt in overeenstemming met het landschapsperspectief uit de ISG;
- al het incurante bedrijfsmatig vastgoed is daadwerkelijk opgeruimd; verrommelde plekken en locaties zijn her ontwikkeld of “opgeruimd”;
- de landschapskwaliteit en het landschapsbeeld in algemene zin zijn verbeterd; ontbrekende groene schakels zijn gerealiseerd, erfgoed is ingepast en de biodiversiteit vergroot;
- het netwerk aan recreatieve structuren (zoals wandel- en fietsverbindingen) is uitgebreid en verbeterd en het aanbod aan toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied is kwalitatief en kwantitatief verbeterd;
- de toegestane en (voor de financiering van de herstructurering) noodzakelijke woningbouwlocaties zijn gerealiseerd waardoor ook de aantrekkingskracht van (het buitengebied van) de Bollenstreek als woongebied is toegenomen.

## 2. Masterplan herstructurering

In de ISG (2016) ligt de ruimtelijke herstructureringsopgave vast die de grondslag vormt voor het kostenverhaal op basis waarvan GOM haar taken kan uitvoeren. Vooralsnog (totdat er een mogelijk andere herstructureringsopgave is geformuleerd ten gevolge van de actualisering van de ISG) bepaalt dit onze opdracht.

### 2.1 Beleidsopgave ISG 2016

De in 2016 in de ISG geformuleerde herstructureringsopgave telde op tot een maximaal investeringsprogramma van € 153 miljoen.

Kosten/Uitgaven	
<b>Herstructurering, ruimtelijke structuur- en landschapsversterkende maatregelen</b>	
Herverkaveling	-/- € 27 mln
Kwaliteitsimpuls landschap	-/- € 28 mln
Herstructurering (w.o. extra opruimen verrommeling)	-/- € 32 mln
<b>Bollengrondcompensatie</b>	
Opruimen verrommeling	-/- € 18mln
Opwaarderen 2e klas bollengrond	-/- € 23mln
Omspuiten graslanden	-/- € 2mln
<b>Organisatiekosten en plankosten GOM</b>	-/- € 23mln
<b>Totale investeringen</b>	<b>-/- € 153mln</b>
Inkomsten	
Bollengrondcompensatie-afdrachten	€ 43 mln
Herstructureringsbijdragen (voor woningbouwtitels)	€ 98 mln
RIF middelen	€ 10 mln
Resultaat Grondexploitatieprojecten	€ 2 mln
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 153 mln</b>

### 2.2 Masterplan 2019

In 2019 hebben wij op basis van de tot dan toe gerealiseerde productie, onze pijplijnvoorraad aan (mogelijke) projecten en het door ons geïdentificeerde herstructureringspotentieel een geactualiseerde herberekening gemaakt van de reële herstructureringsopgave. Dit Masterplan GOM 2019 omvatte in totaal 387 hectare herstructureringsoppervlakte (van de grofweg 3100 hectare bruto planologisch bollenteeltcomplex in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek), een investeringsopgave van € 107 miljoen en een bekostigingspotentieel van € 122 miljoen. Net als in de ISG werd gerekend met een totale doorlooptijd tot en met 2030.

### 2.3 Masterplan 2024

Inmiddels zijn we vier jaar verder. Een periode waarin veel is gebeurd en het nodige is veranderd. De gerealiseerde productie is toegenomen, de pijplijn heeft zich doorontwikkeld en voortschrijdend inzicht heeft meer informatie opgeleverd over het aanwezige herstructureringspotentieel.

Wij hebben daarom het Masterplan geactualiseerd. Ook en specifiek om de actualisering van de ISG te voeden met actuele en feitelijke gegevens. Zowel over de bereikte resultaten als over de nog openstaande opgave. De per 2024 geactualiseerde doorrekening van het Masterplan komt uit op in



totaal 490 ha herstructureringsoppervlakte (was 387 ha), een investeringsopgave van € 152 miljoen (was € 107 miljoen) en een bekostigingspotentieel van € 147 miljoen (was € 122 miljoen).

Hierbij zij aangetekend dat deze doorrekening is gebaseerd op de volgende gegevens en aannames:

- de actuele initiatieven- en projectenpijplijn van GOM is volledig ingerekend;
- voor natuurontwikkeling en herverkaveling zijn investeringsbedragen geraamd in lijn met het belang dat hieraan is toegekend in het vastgestelde ISG-evaluatierapport en de verwachting dat dit ook deel zal gaan uitmaken van het nieuwe Uitvoeringsprogramma landelijk gebied (geactualiseerde ISG);
- er is een extra investeringsbedrag opgenomen voor 'nieuw beleid' dat mogelijk zal volgen uit de actualisering van de ISG;
- er is rekening gehouden met (organisatiekosten voor) een doorlooptijd tot en met 2035 omdat het door de vertraging van de afgelopen jaren niet meer mogelijk zal zijn om de herstructurering van het buitengebied in 2030 afgerond te hebben;
- er zijn (bouwtitelinkomsten van) 500 greenportwoningen ingerekend in lijn met de in onze pijplijn aanwezige initiatiefprojecten.

In de onderstaande Masterplantabel bevat het eerste blok de herstructureringsoppervlaktes in vierkante meters. Het tweede blok bevat de kosten- en opbrengstendoorrekening in euro's.

In oppervlakte							
Maatregel	Hillegom	Katwijk	Lisse	Noordwijk	Teylingen	GOM	Subtotaal
Bollengrondcompensatie	164.690	-	112.078	765.826	139.709		1.182.303
Greenportwoningen	153.001	0	15.600	149.192	62.400		380.192
Overige opbrengsten							
Herverkaveling						1.333.333	1.333.333
Natuurontwikkeling						411.765	411.765
Omspuiten grasland	-	-	-	41.240	161.300		202.540
Opruimen verrommeling	144.931	-	157.955	478.189	140.363		921.438
Opwaarderen 2e klasse	-	-	55.001	299.958	114.301		469.260
Overige kosten							
<b>Totaal</b>	<b>462.622</b>	<b>0</b>	<b>340.634</b>	<b>1.734.405</b>	<b>618.073</b>	<b>1.745.098</b>	<b>4.900.832</b>
Oppervlaktes met inkomsten	317.691	0	127.678	915.018	202.109	-	1.562.495
Oppervlakte met investeringen	144.931	-	212.956	819.387	415.964	1.745.098	3.338.336
In bedragen							
Maatregel	Hillegom	Katwijk	Lisse	Noordwijk	Teylingen	GOM	Subtotaal
Bollengrondcompensatie	6.587.604	-	4.483.100	30.633.040	5.588.378		47.292.122
Greenportwoningen	35.496.153	1	3.619.200	34.612.451	14.476.800		88.204.606
Overige opbrengsten						11.899.079	11.899.079
Herverkaveling						20.000.000	20.000.000
Natuurontwikkeling						35.000.000	35.000.000
Overige strategische investeringen						5.000.000	5.000.000
Omspuiten grasland	-	-	-	618.600	2.419.500		3.038.100
Opruimen verrommeling	11.232.153	-	12.241.532	37.059.648	10.878.133		71.411.465
Opwaarderen 2e klasse	-	-	825.015	4.499.370	1.714.515		7.038.900
Overige kosten						10.828.864	10.828.864
<b>Totaal</b>	<b>30.851.605</b>	<b>1</b>	<b>-4.964.247</b>	<b>23.067.874</b>	<b>5.053.030</b>	<b>-58.929.785</b>	<b>299.713.135</b>
Opbrengsten	42.083.757	1	8.102.300	65.245.491	20.065.178	11.899.079	147.395.806
Kosten	11.232.153	-	13.066.547	42.177.618	15.012.148	50.828.864	152.317.329

Per saldo valt te concluderen dat de totale businesscase van de herstructurering nog altijd sluitend (te maken) is. Mede omdat ook nog niet alle in de ISG toegestane 600 woningbouwtitels zijn ingerekend. Er is voldoende bekostigingspotentieel als dit ook na de actualisering van de ISG beschikbaar blijft.

Het masterplan is geen blauwdruk, noch een statisch document. Het is bedoeld als strategisch plan-kader voor de werkzaamheden van GOM. Zowel taakstellend (wat is de herstructureringsopgave, welke mogelijkheden heeft GOM en wat mag van GOM worden verwacht?) als sturend (welke doelstellingen heeft GOM en welke keuzes maakt GOM?) en verantwoordend (hoe vordert GOM bij het realiseren van de gestelde doelen?). Het plan kan in meer concrete zin worden uitgewerkt in een herstructureringsprogramma per deelgebied (in lijn met de 13 landschappelijke deelgebieden die in de ISG worden onderscheiden).

## 2.4 Voortgang ultimo 2023

Tot en met 2023 is er zo'n 112 ha buitengebied geherstructureerd (was 82 ha tot en met 2019). Dit is ongeveer 23% van de totale berekende herstructureringsoppervlakte in het geactualiseerde masterplan. 42% van de op te ruimen hoeveelheid verrommeling is gerealiseerd en 38% van de op te waarden oppervlakte 2<sup>e</sup> klas bollengrond. Er zijn 134 Greenportwoningen gerealiseerd (planologisch onherroepelijk). Voor 34 door ons gecontracteerde Greenportwoningen loopt de planologische procedure nog.

De meeste projecten zijn gerealiseerd in Noordwijk; zowel qua investeringen als qua inkomsten. Niet vreemd want Noordwijk beschikt ook veruit over de grootste oppervlakte buitengebied. In Hillegom is tot dusverre het minst geherstructureerd. Katwijk beschikt vrijwel niet over 'ISG-buitengebied', hetgeen verklaart waarom er in Katwijk niet 'regulier is geherstructureerd'.

Per saldo wordt in Hillegom en Lisse meer 'verdienoppervlakte' geherstructureerd, terwijl in Noordwijk en relatief vooral in Teylingen veel meer investeringsoppervlakte is gerealiseerd (kosten zijn gemaakt) (NB. dit zegt nog niets over de feitelijke bedragen).

De per 1/1/2024 gerealiseerde herstructureringsoppervlakte per gemeente is weergegeven in de onderstaande tabel (in m<sup>2</sup>).

Maatregel	Hillegom	Katwijk	Lisse	Noordwijk	Teylingen	GOM	Subtotaal
Bollengrondcompensatie	23.645	-	102.360	311.430	4.992		442.427
Greenportwoningen	12.600	0	4.200	33.792	10.200		60.792
Overige opbrengsten							
Herverkaveling							-
Natuurontwikkeling							
Omspuiten grasland	-	-	-	11.900	29.000		40.900
Opruimen verrommeling	17.607	-	73.455	245.445	57.304		393.811
Opwaarderen 2e klasse	-	-	-	181.958	-		181.958
Overige kosten							
<b>Totaal</b>	<b>53.852</b>	<b>0</b>	<b>180.015</b>	<b>784.525</b>	<b>101.496</b>	-	<b>1.119.888</b>
Oppervlaktes met inkomsten	36.245	0	106.560	345.222	15.192	-	503.219
Oppervlakte met investeringen	17.607	-	73.455	439.303	86.304	-	616.669

De uitsplitsing over de dertien deelgebieden waarin we ons Masterplan hebben opgedeeld (in overeenstemming met het landschapsperspectief in de ISG) laat zien dat met name in de deelgebieden 3 (Zilkerpolder), 7 (Hogeveensepolder), 8 (Westeinde/Noordzijdepolder), 9 (Keukenhof-Zuid) en 12 (Vinkeveldpolder) is geproduceerd. In deelgebied 6 (Oosterduinen) is geen productie (hetgeen verklaarbaar is vanwege de moderne verkaveling).

Maatregel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Subtotaal
Bollengrondcompensatie	9.841	18.356	146.292	3.728	2.765	-	33.266	64.973	104.947	6.573	1.684	50.002	0	442.427
Greenportwoningen	-	4.200	6.001	3.600	600	-	2.400	25.391	4.200	1.800	-	4.200	8.400	60.792
Herverkaveling														-
Natuurontwikkeling														
Omspuiten grasland	-	-	-	-	-	-	-	11.900	29.000	-	-	-	-	40.900
Opruimen verrommeling	10.435	0	48.307	1.111	49.551	-	28.964	61.383	96.849	30.373	6.598	54.630	5.610	393.811
Opwaarderen 2e klasse	-	-	-	-	-	-	138.769	-	-	32.900	-	10.289	-	181.958
<b>Totaal</b>	<b>20.276</b>	<b>22.556</b>	<b>200.600</b>	<b>8.439</b>	<b>52.916</b>	<b>-</b>	<b>203.399</b>	<b>163.647</b>	<b>234.996</b>	<b>71.646</b>	<b>8.282</b>	<b>119.121</b>	<b>14.010</b>	<b>1.119.888</b>
Oppervlaktes met inkomsten	9.841	22.556	152.293	7.328	3.365	-	35.666	90.364	109.147	8.373	1.684	54.202	8.400	503.219
Oppervlakte met investeringen	10.435	0	48.307	1.111	49.551	-	167.733	73.283	125.849	63.273	6.598	64.919	5.610	616.669

## 2.5 Opgave 2024 - 2028

Uitgangspunt voor ons handelen is een te allen tijde sluitende meerjarenbegroting en een verantwoord financieel beleid. Dit zijn wij verplicht aan onze aandeelhouders, maar achterliggend aan al onze stakeholders. De financiële realiteit kan en mag niet uit het oog verloren worden.

Omdat op dit moment de ISG wordt geactualiseerd en het niet aan ons is om vooruit te lopen op of te speculeren over de omvang en de aard van de herstructureringsopgave en de beleidskaders daarvoor die in het nieuwe Omgevingsprogramma zullen worden vastgelegd, beperken wij ons in het

Meerjarenprogramma tot de investeringsagenda en de beschikbare financiële middelen en dekking zoals wij die nu kunnen overzien. Wij nemen hiervoor een periode van 5 jaar met een looptijd tot en met 2028.

Als uitstaande projecten in de komende tijd tot een 'extra inkomstenstroom' zouden leiden, dan worden deze vanzelfsprekend toegevoegd aan de herstructureringsmiddelen en zal er alsdan ook een wijziging van de jaarbegrotingen en de meerjarenbegroting worden doorgevoerd.

Hoewel de herstructureringsopgave het gehele buitengebied van de Bollenstreek betreft, streven wij er bij onze ruimtelijke interventies en investeringen naar om deze zoveel mogelijk "gebiedsgericht" in te zetten. De effectiviteit van onze inspanningen zal daardoor toenemen. Wij geven daarbij prioriteit aan deelgebieden met de grootste herverkavelingsopgave, de hoogste landschappelijke kwaliteit en het grootste "resultaat per geïnvesteerde euro" effect. Daaronder vallen in ieder geval deelgebieden als Langeveld, Vinkeveld, Hogeveensepolder, Keukenhof-Noord en Noordwestelijke Bollenstreek. Vanzelfsprekend streven wij waar mogelijk naar een evenwichtige verdeling van de herstructureringsinvesteringen per deelgebied en per gemeente.

### 3. Ontwikkelingen in de Greenport

De uitvoering van de herstructureringsagenda van de Greenport vergt veel inspanningen. Er is nog een flinke weg te gaan. Een weg bovendien die niet alleen mag leiden naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering, maar die ook positief moet uitwerken voor de Greenport economie. De economische kracht van de Duin- en Bollenstreek en het belang van de Greenport economie en de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied daarvoor, zijn inmiddels genoegzaam bekend. De Greenport activiteiten vormen een “dragende economische cluster voor de regio”. Niet voor niets is economische structuurversterking van de Greenport één van de pijlers in de Economische Agenda Bollenstreek.

Bollenteelt en -handel en toelevering hebben zeker toekomst in de Bollenstreek. De grond is gewild en wordt intensief beteeld. Maar er liggen ook stevige uitdagingen, waarvan verduurzaming, verbetering van de waterkwaliteit, het vergroten van de biodiversiteit en het omschakelen naar biologische teelt niet de minste zijn. Naast schaalvergroting en de vorming van moderne, markt gedreven, innovatieve en “ketenintegratie-georiënteerde” bedrijven. De sector zelf onderkent dit ook. Er wordt stevig getrokken aan regiocertificering en ook op het gebied van herverkaveling en kavelruil ontstaat bottom-up initiatief. De in de ISG vastgelegde herstructureringsopgave is erop gericht de noodzakelijke economische en ruimtelijke transitie mogelijk te maken. De toekomst is aan moderne bedrijven van een zekere schaalgrootte en met voldoende en goed verkaveld oppervlak.

Onder invloed van de vraag naar goede bollengrond stijgen de grondprijzen weer. Een goed teken dat de blijvende aantrekkingskracht van de Bollenstreek voor bollenteelt bevestigt. Ook in het licht van klimaatverandering waardoor de vraag naar goede zandgrond stijgt. Helaas is er anderzijds ook een effect waarneembaar van nieuw opkomende grondspeculatie, mogelijk mede ingegeven door de actualisering van de ISG en eventuele koerswijzigingen.

Het sierteeltcluster in Katwijk (Rijnsburg) is ten opzichte van Greenports als Aalsmeer of Westland relatief klein, maar kenmerkt zich wel degelijk als een sterk en economisch kansrijk cluster. De gemeente Katwijk heeft in 2015 een integrale toekomstvisie op het cluster vastgesteld. Kenmerkend voor het cluster zijn de aanwezigheid van “relatief kleine, maar gespecialiseerde en in een kwalitatief hoog segment opererende, innovatieve ondernemingen” en een “unieke marktplaats”. Geen garantie op een zorgeloze toekomst, maar wel met de potentie van een gezonde economische ontwikkeling. Van een ontwikkeling naar grootschalige sierteeltproductie is daarbij geen sprake. Juist de combinatie van ondernemerschap, kennis gedreven innovatie en handelsgeest zal bepalend zijn voor de toekomstbestendigheid van het cluster.

De ruimtevraag en verplaatsingsbehoefte van nu nog in het buitengebied gevestigde bedrijven vraagt aandacht. Bulb Trade Park was met dit specifieke oogmerk ontwikkeld, maar is inmiddels al enkele jaren uitverkocht. Hoewel GOM naar aanleiding daarvan ook al enkele jaren bij de ISG-gemeenten aandacht heeft gevraagd voor het aanwijzen en/of tot ontwikkeling brengen van een “vervolglocatie”, is hiertoe nog altijd geen besluit genomen of planvoorbereidingstraject gestart. Dit heeft een nadelig effect op de herstructurering en op de economische ontwikkeling. Het vertrek van meerdere Greenportbedrijven uit de streek is daarvan helaas het bewijs.

De Bollenstreek behoort tot de meest aantrekkelijke woningmarktregio's van ons land door haar ligging en gebiedskwaliteiten. Voor GOM en voor de voortgang van de herstructurering is dit van essentieel belang, gegeven het feit dat de inkomsten uit woningbouw (bouwtitels voor Greenportwoningen) de belangrijkste kostendrager voor de herstructurering zijn. Er is voldoende interesse van grondeigenaren/initiatiefnemers in een eventuele planologische mogelijkheid van locatieontwikkeling voor Greenportwoningen en er is aantoonbare markt vraag naar dergelijke woningen. Het tekort aan goedkope en middeldure woningen, overigens mede veroorzaakt door achterblijvende bouwproductie in de kernen (binnen BSD), krijgt echter de laatste jaren veel meer politieke-bestuurlijke en maatschappelijke aandacht. Met als gevolg ook een toenemende

terughoudendheid bij de gemeenten om (cluster)locaties voor Greenportwoningen nog langer planologisch te willen ondersteunen.

Het regionaal ruimtelijk beleid en het herstructureringsinstrumentarium dat GOM gebruikt (gebaseerd op het principe van kostenverhaal) zullen ook onder de inmiddels ingevoerde Omgevingswet juridisch geborgd moeten blijven. De combinatie van lokale omgevingsvisies en het beoogde Uitvoeringsprogramma landelijk gebied, kan dit ondervangen.

## 4. Meerjarenprogramma 2024 – 2028

Het Meerjarenprogramma van GOM is opgebouwd uit:

- 🌱 projecten in uitvoering;
- 🌱 projecten in initiatief;
- 🌱 projecten in voorbereiding;
- 🌱 afgesloten initiatief- en voorbereidingsprojecten.

In tegenstelling tot eerdere meerjarenprogramma's zijn er geen actieve grondexploitaties meer. Het strategisch grondfonds, althans de mogelijkheid tot het vormen van een strategisch grondfonds, is uit het programma gehaald nu dit programma in de huidige omstandigheden niet meer het karakter heeft van een strategische (toekomst)agenda.

Tot de 'projecten in uitvoering' behoren nog:

- 🌱 de GOM-organisatie;
- 🌱 de twee fondsen:
  - 🌱 Bollengrondcompensatiefonds;
  - 🌱 Herstructureringsfonds.

'Projecten in initiatief' zijn projecten die al dan niet in de contracteringenpijplijn van GOM worden opgenomen en waarvoor eerste haalbaarheidsonderzoeken en gesprekken met grondeigenaren en de grondgebied gemeenten plaatsvinden. Hiervoor wordt in de meerjarenbegroting een jaarlijks werkbudget gealloceerd.

'Projecten in voorbereiding' zijn projecten die GOM voornemens is om in uitvoering te nemen. Ook hiervoor wordt een werkbudget gealloceerd.

### 4.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma

De looptijd van het Meerjarenprogramma eindigt per ultimo 2028. Mocht er op enig moment in de komende jaren duidelijkheid komen over een hernieuwde opdracht aan GOM, dan zullen er een nieuw ondernemingsplan en een nieuw meerjarenprogramma (moeten) worden opgesteld en ter vaststelling voorgelegd aan de aandeelhouders.

### 4.2 Projecten in uitvoering

#### 4.2.1 GOM-organisatie

De GOM-organisatie is ingericht als een "lean-and-mean" projectorganisatie.

#### 4.2.2 Bollengrondcompensatiefonds

Via het Bollengrondcompensatiefonds zorgt GOM ervoor dat de in de ISG vastgelegde hoeveelheid van 2625 ha 1<sup>e</sup> klas bollengrond in de Duin- en Bollenstreek minimaal behouden blijft. In het fonds zijn alle desbetreffende contracten opgenomen die GOM heeft gesloten met grondeigenaren:

- 🌱 contracten waarin GOM de verplichting tot compensatie van planologisch onttrokken bollengrond overneemt (inkomsten voor GOM);
- 🌱 productiecontracten voor vervangende bollengrond (uitgaven door GOM) door opruimen verrommeling of bollengrondverbetering.

Per 1/1/2024 bedraagt de bollengrondbalans + 18,4 ha ten opzichte van de uitgangsdatum 1/1/2011. Er is dus meer bollengrond geproduceerd dan strikt noodzakelijk. Een en ander is het gevolg van bewuste beleidskeuzes in de afgelopen jaren. Zowel met het oog op het produceren van open landschap en teeltareaal als om te voorkomen dat het te veel tijd zou kosten om grote oppervlaktes

te compenseren als dat aan de orde zou komen (zoals bij de beoogde onttrekking van bollengrond voor de nieuwbouwwijk Bronsgeest in Noordwijk).

De middelen in het Bollengrondcompensatiefonds dienen te worden geïnvesteerd 'in het kader van het behoud van bollenteeltareaal', overeenkomstig het kostenverhaalbeginsel zoals dat in de door GOM gesloten compensatiecontracten is vastgelegd. Dit geeft enigermate 'vrije ruimte' om deze middelen ook in te zetten voor kavelverbetering en herverkaveling, het integreren van de groenblauwe dooradering in het bollenteeltcomplex (waaronder akkerranden en biodiversiteit vallen) en mogelijk ook het dekken van bollengrondcompensatie in het kader van 'ontwikkelingen van algemeen belang' (zoals in het kader van grondgebruik ten behoeve van de energietransitie of tijdelijke woningbouw). Voor een dergelijke toepassing zal echter te allen tijde een aandeelhoudersbesluit nodig zijn.

Het potentieel aan mogelijkheden om compensatiecontracten te kunnen sluiten, wordt gevoed door onze projectenpijplijn. Deze pijplijn ontwikkelt zich gestaag -zij het op het aanmerkelijk trager tempo dan voorheen- en bestond per 1-1-2024 uit 691 initiatieven die door GOM worden beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2024 sprake van 341 actieve initiatieflocaties. Dit zijn locaties waar herstructureringsprojecten zijn gerealiseerd, in uitvoering zijn of nog in onderzoek. Samen vertegenwoordigen deze initiatieflocaties (inclusief de gerealiseerde locaties) een planvolume van potentieel te produceren bollengrond van 159 ha (92 ha opruimen verrommeling, 47 ha opwaarderen 2<sup>e</sup> klas bollengrond en 20 ha omspuiten grasland).

Voor het sluiten van contracten is het bollengrondcompensatiebeleid, zoals vastgelegd in de ISG, richtinggevend: het onttrekken van 1<sup>e</sup> klas bollengrond en het produceren van 1<sup>e</sup> klas bollengrond dient per saldo op nul te sluiten. Tenminste 40% van de onttrokken bollengrond dient door middel van het opruimen van verrommeling te worden gecompenseerd. Het opwaarderen van 2<sup>e</sup> klas bollengrond en het omspuiten van grasland mag elk voor maximaal 30% als compensatie worden ingezet.

GOM heeft in 2023 drie bollengrondcompensatiecontracten gesloten voor te onttrekken 1<sup>e</sup> klas bollengrond en drie contracten voor te onttrekken 2<sup>e</sup> klas bollengrond. Er zijn vier productiecontracten (d.m.v. opruimen verrommeling) gesloten voor nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Voor deze contracten geldt een voorwaardelijkheid van onherroepelijke planologische bestemmingswijziging.

In totaal heeft GOM (vanaf 2011) tot en met 2023 in het Bollengrondcompensatiefonds een contracteringsportefeuille (gesloten en inmiddels uitgevoerde en ook gesloten, maar nog niet uitgevoerde contracten ten behoeve van het produceren van nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond) opgebouwd van 59,4 ha. Van alle door GOM (op basis van gesloten overeenkomsten met grondeigenaren) geproduceerde nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond in de streek is 62% gerealiseerd door middel van "opruimen verrommeling", 31% door grondverbetering van 2<sup>e</sup> klas areaal en 7% door middel van het omspuiten van grasland.

In de Greenport is ook verrommeling opgeruimd en bollengrond geproduceerd door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit verliep via de gemeenten en formeel buiten GOM om. De nieuwe bollengrond die hierdoor is geproduceerd en de verrommeling die hierdoor is opgeruimd tellen echter wel mee in de formele bollengrondbalans en in de totale hoeveelheid "opgeruimde verrommeling" in de Duin- en Bollenstreek. Sinds 2011 is via Ruimte-voor-Ruimte 10,3 ha verrommeling opgeruimd. Deze oppervlakte is opgenomen in het totaal van 33,9 ha opgeruimde verrommeling. Inmiddels is de Ruimte-voor-Ruimte regeling stopgezet; uitsluitend een enkel al lopend "oud geval" zal nog afgewikkeld worden.

#### *4.2.4 Herstructureringsfonds*

In het Herstructureringsfonds verantwoordt GOM de gerealiseerde opbrengsten uit de verkoop van Greenportwoningbouwtitels. Deze opbrengsten zijn bestemd voor herstructureringsprojecten uit de ISG, die eveneens in het fonds worden verantwoord.

De in de vorige paragraaf beschreven actuele projectenpijplijn met initiatieflocaties wordt zowel voor het Bollengrondcompensatiefonds als voor het Herstructureringsfonds benut om contracten te sluiten.

De investeringsmiddelen ten behoeve van de herstructurering worden verkregen door middel van de systematiek van kostenverhaal (volgens de Wet Ruimtelijke Ordening). Dit houdt in dat kosten verhaald kunnen worden tot het maximum van de grondwaardestijging die door een bestemmingswijziging tot stand komt, doch nooit meer dan de feitelijke kosten van de herstructurering zelf. In relatie tot het bouwtiteltarief wordt jaarlijks de voortgang van de herstructurering gemonitord, de ontwikkeling van de kostprijs van de herstructurering (op basis van de gesloten overeenkomsten) en de ontwikkeling van de grondwaarde onder de Greenportwoningen. De ontwikkeling van deze grondwaarde is de resultante van de ontwikkeling van de bouwkosten en de VON-prijzen van de kavels c.q. woningen.

#### **4.3 Projecten in initiatief**

Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het opbouwen van de projectenpijplijn voor (potentiële) herstructureringsprojecten.

#### **4.4 Projecten in voorbereiding**

Hieronder vallen alle werkzaamheden die GOM verricht ten behoeve van het uitwerken van projecten die mogelijk door GOM in uitvoering worden genomen.

#### **4.5 Afgesloten initiatiefprojecten**

GOM heeft eind 2023 de projectenpijplijn beoordeeld. Van de 691 initiatieven in de pijplijn zijn er 350 ruimtelijk en financieel niet haalbaar (gebleken). In 2023 zijn 2 initiatieven heropend omdat de eigenaren alsnog besloten hebben de plannen door te zetten. Het aandeel in de kosten van deze heropende initiatieven is overgeheveld naar de Projecten in initiatief.