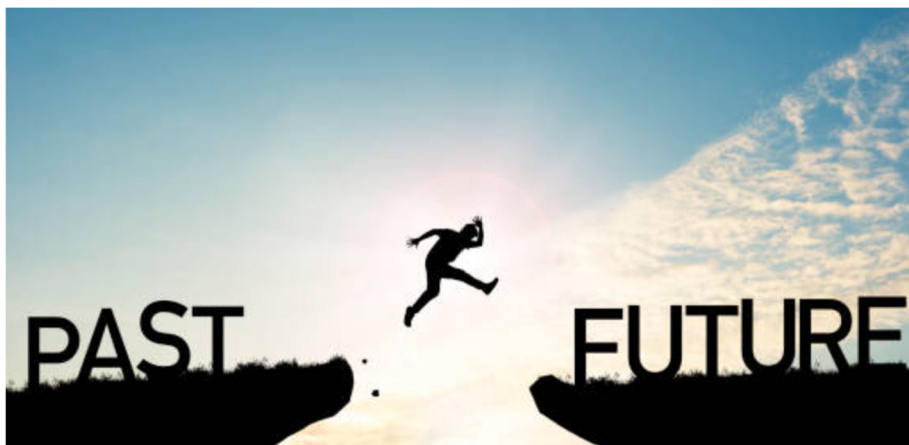


# MEERJARENPROGRAMMA 2025 - 2028



28 mei 2025

## 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 is door de AVA op 28 mei 2025 vastgesteld en vervangt het MJP 2024 - 2028 dat vorig jaar door de AVA werd vastgesteld.

In 2023 is de ISG in opdracht van de gemeenten geëvalueerd en in 2024 is gestart met de op basis daarvan overeengekomen actualisering van het beleid. Volgens planning zou dit eind 2025 kunnen leiden tot een door de gemeenten vastgesteld Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport onder de Omgevingswet. In dit programma zullen de nieuwe ruimtelijke beleidskaders voor de streek worden vastgelegd en ook de daarop gebaseerde taakstelling voor GOM. Omdat dit nieuwe beleid vervolgens ook nog ‘verankerd’ zal moeten worden in het provinciale omgevingsbeleid, is op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen wanneer het nieuwe stelsel van kracht wordt en formeel in plaats treedt van de ISG.

De looptijd van het Meerjarenprogramma hebben wij daarom beperkt t/m 2028, overeenkomstig de verwachte termijn die wij nodig denken te hebben om de in onze fondsen aanwezige middelen te investeren in herstructureringsprojecten volgens de doelstellingen van de ISG. Na de formele in werking treding van het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport kunnen wij een nieuw (ook financieel) meerjarenperspectief (lees: lange termijnperspectief) voor GOM opstellen.

## 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 2016 zijn de beleidsdoelstellingen en beleidsregels van de ISG na een brede evaluatie herbevestigd. Ook bij de in 2023 uitgevoerde beleidsevaluatie werd de beleidskoers nog steeds in grote lijnen onderschreven. Er werd echter wel gewezen op onder meer het belang van meer geconcretiseerde landschapsdoelstellingen en op zo mogelijk een ander bekostigingsmodel dan door middel van Greenportwoningen. Met deze aandachtspunten zijn de gemeenten in 2024 gestart met het proces tot actualisering van de ISG.

Inmiddels is de Omgevingswet ingevoerd. De intergemeentelijke structuurvisie wordt vervangen door een intergemeentelijk uitvoeringsprogramma: het Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport (PLGDG). Dit programma zal volgens planning in december 2025 vastgesteld worden en zo mogelijk in 2026 (of 2027, e.e.a. afhankelijk van de 'verankering' in het provinciale omgevingsbeleid) van kracht worden.

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. Wat dat betreft moge duidelijk zijn dat wij na jaren van onduidelijkheid over de te varen koers, uitzien naar het moment waarop het PLGDG verschijnt en formeel in werking treedt.

Tot dat moment vigeert het huidige ISG-stelsel. En daarmee ook het daarop gebaseerde takenpakket van GOM inclusief het kostenverhaal en de verplichting om de daarmee verkregen middelen te investeren in herstructureringsprojecten in overeenstemming met de ISG. Het voorliggende Meerjarenprogramma beperkt zich daartoe. Het heeft een looptijd tot en met 2028.

Tegen deze achtergrond zijn ook het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Jaarplan 2025 en de jaarbegroting 2025 vooral gericht op het uitvoeren van lopende werkzaamheden en het 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 voorzichtig en investeren uitsluitend in herstructureringsprojecten met de gelden die in onze beide fondsen aanwezig zijn. Deze bepalen binnen de looptijd van het onderhavige Meerjarenprogramma de lengte van onze polsstok. Voor de continuïteit van de herstructurering na 2028 is het cruciaal om duidelijkheid te

krijgen over het vernieuwde ISG-beleid, de daaraan te ontlelen 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 in overeenstemming met ISG | 7        |
| <b>2. Investeringsprogramma</b>                                | <b>8</b> |
| 2.1 Investeren in de streek                                    | 8        |
| 2.2 Projectenplan en investeringsprogramma                     | 8        |
| <b>3. Meerjarenprogramma 2025 – 2028</b>                       | <b>9</b> |
| 3.1 Looptijd van het Meerjarenprogramma                        | 9        |
| 3.2 Projecten in uitvoering                                    | 9        |
| 3.2.1 GOM-organisatie                                          | 9        |
| 3.2.2 Bollengrondcompensatiefonds                              | 10       |
| 4.2.4 Herstructureringsfonds                                   | 11       |
| 3.3 Projecten in initiatief                                    | 11       |
| 3.4 Projecten in voorbereiding                                 | 11       |
| 3.5 Afgesloten initiatiefprojecten                             | 11       |

## 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 (gronden van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> klas kwaliteit) feitelijk beteelbare (en planologisch als zodanig bestemde) oppervlakte 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 2016 is de ISG-integraal geëvalueerd en geactualiseerd. Het daarin vastgelegde beleid vigeert nog steeds.

De Intergemeentelijke Structuurvisie ISG verschaft de noodzakelijke, regionale ruimtelijke ordeningsbeleidsbasis voor het buitengebied en is “zelfbindend” voor 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. 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”).

## **1.2 Herstructureringsdoelstellingen in overeenstemming met ISG 2016**

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 in de ISG 2016 vastgelegde herstructureringsbeleid en de daarop gebaseerde ruimtelijke interventies door GOM richten zich 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. Investeringsprogramma**

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 in het nieuwe Programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport) bepaalt dit onze opdracht.

### **2.1 Investeren in de streek**

De middelen in onze twee fondsen zijn en worden met kostenverhaal verkregen uit bollengrondcompensatiecontracten en de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen en moeten door GOM besteed worden aan projecten volgens de doelstellingen van de ISG 2016.

Het onderhavige Meerjarenprogramma 2025 - 2028 staat in het teken' van deze investeringsopgave door middel van het zoveel mogelijk voorbereiden en contracteren van projecten binnen de mogelijkheden die zich aandienen. En voor zover ze (nog) ondersteund worden door het lokale planologische beleid van de gemeenten. Het lopende proces van actualisering van de ISG werkt daarbij weliswaar complicerend, maar 'no regret' projecten die goed passen binnen de oorspronkelijke herstructureringsdoelen hoeven geen probleem te zijn.

De planperiode t/m 2028 is gebaseerd op de termijn die wij denken nodig te hebben om -bij ongewijzigde beleidsomstandigheden, dus uitgaande van de huidige ISG beleidsregels- de in onze fondsen aanwezige herstructureringsmiddelen ook daadwerkelijk te kunnen contracteren. Deze huidige beleidskaders van de ISG vormen immers de formele 'planologisch-juridische basis' voor ons handelen.

### **2.2 Projectenplan en investeringsprogramma**

Onze initiatieven pijplijn bevat een ruim aantal initiatiefprojecten in uiteenlopende stadia van concreetheid, haalbaarheidsonderzoek, onderhandeling en/of planologische procedure. De meest kansrijke, concrete en vergevorderde hiervan nemen we op in ons investeringsprogramma voor 2025. Daarbij is gekeken naar de mate waarin de projecten passen binnen en bijdragen aan de herstructureringsdoelstellingen van de ISG 2016 en de mate waarin wij verwachten dat ze ook zullen blijven passen in de komende, geactualiseerde doelstellingen van het PLGDG. Aan deze projecten kennen we prioriteit toe qua personele inzet en inzet van middelen. Ons doel is om deze projecten nog dit jaar in uitvoering te krijgen (dat wil zeggen: in ieder geval gecontracteerd door ons).

### 3. Meerjarenprogramma 2025 – 2028

Het Meerjarenprogramma en de meerjarenbegroting zijn opgesteld in het perspectief van de onduidelijke en onzekere situatie waarmee GOM te maken heeft. Zolang er geen nieuw vastgesteld beleidskader ligt, kan GOM niet anders dan haar taak blijven uitvoeren volgens de ISG-kaders. Maar dan wel afgeschaald. In de praktijk komt dit erop neer dat er minder initiatieven planologisch worden ondersteund door de gemeenten, dat mede daardoor onze inkomsten stagneren en dat GOM zich minder ondernemend en proactief manifesteert.

Omdat nog niet bekend is waar de actualisering van de ISG exact toe leidt, het niet gewenst is om daarop vooruit te lopen en verantwoord financieel beleid voor ons voorop staat, ziet het voorliggende Meerjarenprogramma dan ook primair op het investeren van de via kostenverhaal verkregen middelen uit onze twee fondsen. Feitelijk daarmee dus op het ‘uitfasen’ van onze fondsen. De looptijd is dan ook beperkt tot de verwachte periode (4 jaar) die nodig is om hiervoor projecten te contracteren.

Het Meerjarenprogramma van GOM is traditiegetrouw opgebouwd uit vier typen projecten:

-  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 contracteringspijplijn 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.

#### 3.1 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.

#### 3.2 Projecten in uitvoering

##### 3.2.1 GOM-organisatie

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

### 3.2.2 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 1/1/2025 bedraagt de bollengrondbalans + 19,2 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. Enerzijds met het oog op het reserveren van middelen in het fonds om ook 'duurdere verrommeling' te kunnen saneren, anderzijds 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 een aanmerkelijk trager tempo dan voorheen- en bestond per 1-1-2025 uit 713 initiatieven die door GOM worden beoordeeld op ruimtelijke en financiële haalbaarheid. Per saldo is er per 1-1-2025 sprake van 365 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 (90 ha opruimen verrommeling, 49 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 2024 zes bollengrondcompensatiecontracten gesloten voor te onttrekken 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Er zijn ook zes 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 2024 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 62,5 ha. Van alle door GOM (op basis van gesloten overeenkomsten met grondeigenaren) geproduceerde nieuwe 1<sup>e</sup> klas bollengrond in de streek is 64% gerealiseerd door middel van "opruimen verrommeling", 29% 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 11,3 ha verrommeling opgeruimd. Deze oppervlakte is opgenomen in het totaal van 40,2 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.

### **3.3 Projecten in initiatief**

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

### **3.4 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.

### **3.5 Afgesloten initiatiefprojecten**

GOM heeft eind 2024 de projectenpijplijn beoordeeld. Van de 713 initiatieven in de pijplijn zijn er 348 ruimtelijk en financieel niet haalbaar (gebleken). In 2024 zijn 2 initiatieven heropend omdat de eigenaren alsnog besloten hebben de plannen door te zetten.