

Jaarstukken 2024

4.2.7 Grondbeleid

Algemeen

Het kader voor ons grondbeleid zijn de nota Grondbeleid en de grondprijzenbrief 2024-2025. In de nota Grondbeleid staan de instrumenten en de strategie die wij gebruiken. Begin 2024 is een gewijzigde nota Grondbeleid en een Grondprijzenbrief 2024-2025 vastgesteld. Grondtransacties en grondexploitaties voeren we uit volgens dit beleidskader. Hetzelfde geldt voor kostenverhaalsbeschikkingen en/of exploitatieovereenkomsten, die we sluiten op grond van de Omgevingswet.

Het grondbeleid heeft een grote samenhang met de realisatie van programma's en projecten. De in deze programma's en projecten geformuleerde ambities leiden altijd tot een vraag naar ruimte. En daarmee tot een vraag naar verdeling van grond. Het grondbeleid richt zich op de grondmarkt – waar grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht.

Grondbeleid is niet zonder financiële risico's. Hierover staat meer in de paragraaf Weerstandsvermogen.

Voor grondbeleid en grondexploitaties zijn voor 2024 de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Wij voeren situationeel grondbeleid
- Wij voeren actief grondbeleid bij de verwezenlijking van initiatieven met een maatschappelijke doelstelling en bij openbare voorzieningen
- Wij verkopen geen gronden aan nutsbedrijven, tenzij er zwaarwegende belangen bestaan om de grond te verkopen. In de plaats daarvan vestigen wij een zakelijk recht;
- Wij bedingen een eerste recht van koop bij uitgifte van gronden voor een maatschappelijke voorziening aan een maatschappelijke instelling
- Wij nemen bij verkoop een anti-speculatiebeding op in de verkoopovereenkomst
- Wij bepalen de grondprijs per functie conform de vigerende Grondprijzenbrief
- Wij maken in de initiatieffase een risicoanalyse op om te bepalen welk type grondbeleid gevoerd wordt
- De raad stelt een initiatiefbudget vast
- Wij gaan altijd uit van de marktwaarde bij inbreng van gemeentegrond. De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van een taxatie door een erkend en onafhankelijke taxateur
- De Risicoreserve Grondexploitaties moet minimaal een financiële dekking hebben van 50% voor de risico's.

Ontwikkelingen 2024

Grondexploitaties

In Oegstgeest aan de Rijn gaat de realisatie van woningen gestaag door. In 2024 zijn de woningen in fase 1 en 2 in het zuidelijk deel opgeleverd en is de bouw in de laatste ontwikkeling, fase 3, gestart. De planning voor de uitvoering van de openbare ruimte loopt iets uit door de samenhang met de ontwikkeling van de Universiteit Leiden. Het streven is om de ontwikkeling af te ronden in 2025.

Rijnvaart is afgerond: alle woningen zijn opgeleverd en het openbaar gebied is overgedragen. De woningen in Buitenplaats Rijnweide zijn opgeleverd, evenals de uitbreiding van de school Het DOK en het zorgcentrum. Het woonrijp maken rondom de uitbreiding van de school Het DOK wordt in 2025 afgerond. Met de aanleg van de sloepenhaven en het bouwrijp maken van het horecakavel is begin 2025 gestart. De bouw wordt vertraagd door bezwaar op de omgevingsvergunning, waardoor de inrichting van de openbare ruimte uitloopt.

Gebiedsontwikkelingen door derden

In 2024 zijn vooral veel projecten die in de initiatieffase zaten gereed gemaakt voor een raadsbesluit over de Nota van Uitgangspunten en zijn (aanvullende) anterieure overeenkomsten voorbereid: het woongebied in Nieuw Rhijngeest Zuid, Almondehoeve, La France en Hofbrouckerpark. Van der Valk Hotel is in uitvoering gegaan en het al gecontracteerde Nieuw Rijnvaart is in de voorbereidende fase voor een omgevingsplanwijziging. We hebben het kostenverhaal voor enkele projecten geregeld en verhaald. Er zijn ook projecten waar kostenverhaal niet of niet meer mogelijk is.

Grondaankopen

In 2024 is een strook grond aangekocht aan de Oude Rijn om de verkoop van een bouwka-
vel mogelijk te maken.

Financiële positie

2023

In de jaarrekening 2023 stond het volgende over de financiële positie van de grondexploitatie:

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2023	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatie- resultaat op eindwaarde (-/- = nadelig)	Resterende risico's
Totaal	-913.000	8.422.000	6.898.000	-611.000	700.000
Schuldreductie tot en met einde looptijd investeringen (2024):			-1.524.000		
Stand van de voorziening					
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijneest Restgebieden op eindwaarde:				618.000	
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijneest gronden Oegstgeest aan de Rijn op eindwaarde:				0	
Risicoreserve Grondexploitatie (streefwaarde 100% van de resterende risico's); gewenste omvang:					700.000
Voor de deelneming Oegstgeest aan de Rijn VOF (50% deelneming) is een saldo op einddatum opgenomen van € 562.000					

2024

In onderstaande tabel staan de schuldpositie, het resultaat en de risico's van onze grondexploitatie. Het verwachte resultaat is ongeveer gelijk gebleven, maar er zijn negatieve en positieve bijstellingen. De belangrijkste zijn meer opbrengsten uit grondverkoop, meer kosten nog uit te voeren werken, maar ook meer bijdragen van derden, en uitloop van de planning met een jaar. Door de hoge inflatie is de impact daarvan groot. De financiële resultaten (afgerond op € 1.000) van de per einde 2024 geactualiseerde grondexploitatie geven het volgende beeld:

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2024	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatie- resultaat op eindwaarde (-/- = nadelig)	Resterende risico's
Totaal	-695.000	8.866.000	7.568.000	-603.000	700.000
Schuldreductie tot en met einde looptijd investeringen (2025):			-1.298.000		
Stand van de voorziening					
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijneest Restgebieden op eindwaarde:				618.000	
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijneest gronden Oegstgeest aan de Rijn op eindwaarde:				0	
Risicoreserve Grondexploitatie (streefwaarde 100% van de resterende risico's); gewenste omvang:					700.000
Voor de deelneming Oegstgeest aan de Rijn VOF (50% deelneming) is een saldo op einddatum opgenomen van € 653.000					

Voor de deelneming Oegsteest aan de Rijn VOF (gemeentelijk aandeel 50%) wordt een saldo op einddatum verwacht van € 653.000 (N).

Het verwachte verlies van € 618.000 wordt afgedekt in een voorziening.

Voor Nieuw Rhijneest restgebieden is de grondexploitatie negatief. Het verlies wordt gedekt in de voorziening tekort Nieuw-Rhijneest restgebieden.

De risicopositie in de grondexploitaties is gelijk gebleven.

De voortgang in de uitvoering van werken stagneerde in 2024, waardoor de risico's gelijk blijven. De belangrijkste risico's zijn nog steeds: hogere kosten bouw- en woonrijp maken door technische uitwerking en prijsstijging, hogere saneringskosten door verspreid asbest, het mogelijk niet kunnen innen van bijdragen en vertraging.

De risico's in de grondexploitatie van de VOF Oegstgeest aan der Rijn zijn iets afgenomen ten opzichte van vorig jaar door voortgang in het werk. De belangrijkste risico's zijn nog bodemvervuiling, extra kosten voor bouw- en woonrijp maken en vertraging. De gemeente heeft een aandeel van 50% in de risico's. We hoeven hiervoor geen dekking meer te reserveren, omdat het saldo in de grondexploitatie voldoende positief is om de risico's op te vangen.

We handhaven de stand Risicoreserve Grondexploitaties op € 700.000

De nog resterende risico's in de afrondende fase van de grondexploitaties zijn reëel en hebben zich het afgelopen jaar ook voorgedaan. Ook bieden de grondexploitaties niet veel ruimte meer voor verbetering van het resultaat nu bijna alle verkopen van bouwrijpe grond in contracten zijn vastgelegd. Uit voorzichtigheidsprincipe wordt daarom een dekking van 100% aangehouden.

Schuldpositie

Het saldo van de opgenomen onderhandse leningen bedraagt € 47,5 miljoen per 31-12-2024 (zie paragraaf Financiering). De netto schuldpositie per 31-12-2024 bedraagt circa € 34,9 miljoen (zie paragraaf weerstandsvermogen).

Het aandeel van de schuldreductie dat voortvloeit uit de investeringen in de grondexploitaties is het saldo van de nog te realiseren kosten en nog te realiseren opbrengsten (de cashflow). Dit bedraagt circa € 1,3 miljoen (negatief). Dit betekent dat – op grond van deze cijfers – de nog te realiseren cashflow uit de grondexploitaties niet meer bijdraagt aan het terugdringen van de schuldpositie, maar nog een investering vraagt.

Tussentijdse winstneming

Het verwachte resultaat van de grondexploitaties bedraagt circa € 0,6 miljoen (negatief) op eindwaarde. Tussentijdse winst is niet van toepassing.

Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert. De gemeente faciliteert gebiedsontwikkelingen van derden door de ontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk te maken (omgevingsplanwijziging en/of omgevingsvergunning), randvoorwaarden voor kwaliteit van de ontwikkeling op te stellen (beeldkwaliteit en technische kwaliteit van de openbare ruimte), het waar nodig treffen van voorzieningen in de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen. De gemeente verhaalt deze kosten vervolgens op betrokkenen door een anterieure overeenkomst af te sluiten of kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of de vergunning op te nemen.

Kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid en kan verhalen op derden, classificeren we als vordering op de gemeentelijke balans onder overlopende activa. De gemeente kan echter niet alle kosten verhalen; de Omgevingswet stelt voorwaarden aan kostenverhaal. De kosten die zij niet kan verhalen komen ten laste van het rekeningresultaat. In 2024 is € 228.000 aan niet verhaalbare kosten gemaakt.

Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen (MPG)

Het MPG 2025 geeft gedetailleerde informatie per afzonderlijke gebiedsontwikkeling over grondexploitaties en kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen van derden, en wordt in mei 2025 vastgesteld.

4.2.8 Duurzaamheid

Algemeen

In 2024 is in navolging van het vorige ambitiedocument en uitvoeringsprogramma de Lokale Energiestrategie (LES) vastgesteld. De LES dient voor de komende jaren als structuur waarlangs we werken richting een aardgasvrij en energieneutraal Oegstgeest in 2050. Op regionaal en provinciaal niveau is er dit jaar gewerkt aan Toekomstbeelden energiesysteem. Deze toekomstbeelden geven een idee van hoe een integraal energiesysteem er in de toekomst uit moet gaan zien waarbij aandacht is voor opwekking en energievraag van verschillende sectoren zoals bijvoorbeeld de gebouwde omgeving en transport. Daarnaast stond 2024 in het teken van isolatie en energiebesparing en hebben we op dat gebied een aantal projecten opgezet en in uitvoering gebracht. Ook zijn we in 2024 verder gegaan met de uitvoering van de Klimaatadaptatiestrategie. Zo hebben we opnieuw meegedaan aan het NK tegelwippen, zijn er bloembollen uitgedeeld en hebben we de Klimaatadaptatiesubsidie opgezet waarmee bewoners subsidie kunnen krijgen voor groene daken en gevels, regentonnen en ondergrondse hemelwateropvang.

Energietransitie

In januari is de aanpak voor energiearmoede afgerond, binnen die aanpak is er bij 1040 huishoudens gratis energiebespaaradvies gegeven en zijn er bij deze bewoners gratis kleine energiebesparende maatregelen geïnstalleerd. Daarnaast zijn het hele jaar door de energiecoaches actief geweest om onze bewoners van gratis energiebespaaradviezen te voorzien. In januari zijn ook de warmteplannen voor de Bloemenbuurt en Nieuw-Rhijnegeest afgerond. De resultaten zijn met de bewoners gedeeld. Daarnaast heeft er een evaluatie plaatsgevonden met de bewoners waaruit blijkt dat zij toch licht kritisch zijn op het proces en graag op de hoogte blijven van verdere stappen en graag informatie blijven ontvangen.

Na de opstart in 2023 zijn we in 2024 verder gegaan met vormgeven van het Lokaal Isolatieprogramma. Onderdeel hiervan is het opzetten van een aanpak voor subsidie voor isolerende maatregelen. We hebben in 2024 wederom een Specifieke Uitkering gehad voor de ondersteuning van bewoners bij het isoleren van hun woningen. Daarvoor is in 2024 een subsidieregeling opgezet en krijgen bewoners uit twee doelgroepen geld om hun huis te isoleren. We zijn in de loop van 2024 ook gestart met het opstellen van een Soortenmanagementplan (SMP). Per 1 januari is de Wet Natuurbescherming overgegaan in de Omgevingswet. Onderdeel van deze wet is het beschermen van bepaalde diersoorten zoals vleermuizen. Hierdoor mogen bewoners bijvoorbeeld niet zomaar hun spouwmuur isoleren. Door het opstellen van een SMP maakt de gemeente inzichtelijk waar deze diersoorten zitten en kunnen we maatregelen treffen om ze te beschermen en tegelijkertijd ervoor zorgen dat bewoners verder kunnen met isoleren.

Verder hebben we op lokaal niveau nog verschillende trajecten doorlopen. Zo hebben we verdere ondersteuning geboden aan VvE's bij hun verduurzamingsopgave. We hebben met ondersteuning van een RES taskforce een eerste onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een buurtbatterij in Poelgeest. Ook blijven we aangehaakt bij Energiek Poelgeest en de werkgroepen die zich daarbinnen gevormd hebben. De werkgroep Warmte heeft gehoord dat ook de tweede benodigde subsidie voor hun duurzame warmtebron is toegekend. We hebben via de ODWH energiescans aan een aantal bedrijven en MKB aangeboden, daar is goed gebruik van gemaakt en dit zal in 2025 verder navolging krijgen.

Vanuit de energietransitie zijn voor de openbare ruimte en gemeentelijk vastgoed maatregelen genomen, zoals 60% van de openbare ruimte in Oegstgeest met LED te verlichten. Dit reduceert de vraag voor energie en vermindert de CO2 emissies met 80%. In het gemeentehuis en gemeentewerf zijn LED verlichting en warmtepompen geïnstalleerd. Daarnaast zijn op de gemeentewerf 3 laadpalen en zonnepanelen geplaatst.

We hebben ook in 2024 weer een aantal keer een duurzaamheidsspecial in de Oegstgeester courant gehad. Daarin stippen we verschillende onderwerpen vanuit de energietransitie, klimaatadaptatie en VANG aan. In de online gemeentelijke nieuwsbrief is het hele jaar een QR code te vinden waarmee bewoners gemakkelijk een afspraak kunnen maken voor bezoek van een energiecoach.

Op regionaal niveau is er binnen Warmte Leidse Regio (WLR) dit jaar hard gewerkt aan de verkenning naar een regionaal publiek integraal warmtebedrijf. Daarvoor zijn met de zes gemeenten en met een aantal andere partijen gesprekken gevoerd over mogelijke deelname aan een warmtebedrijf en hoe dat dan vormgegeven zou moeten worden. Omdat de eerste reacties uit die gesprekken positief waren is er in het najaar toegewerkt naar een intentieovereenkomst tussen de zes gemeenten die in het begin van 2025 ondertekend is. Met de gemeente Leiden, WLR en Vattenfall is er overeenstemming gekomen over een aankoopoptie op het overige deel van het perceel waar WarmtelinQ (WLQ) zal aanlanden. In de aankoopoptie