

Jaarstukken 2021

4.2.7 Grondbeleid

Algemeen

Het kader voor ons grondbeleid zijn de nota's Grondbeleid en Grondprijzen. In de nota Grondbeleid staan de instrumenten en de strategie die wij gebruiken. De Grondprijzenbrief is in 2021 geschreven en per 1 januari 2022 is de Grondprijzenbrief 2022-2023 vastgesteld en zijn de prijzen geactualiseerd. Grondtransacties en grondexploitaties (meerjarig programma grondexploitaties) voeren we uit volgens dit beleidskader. Hetzelfde geldt voor exploitatieplannen en/of exploitatieovereenkomsten, die we afsluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het grondbeleid heeft een grote samenhang met de realisatie van de programma's en projecten. Daarom heeft het er ook een grote invloed op. De in deze programma's en projecten geformuleerde ambities leiden altijd in een vraag naar ruimte. En daarmee in een vraag naar verdeling van grond. Het grondbeleid richt zich op de grondmarkt - waar de 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 2021 en verder de volgende doelstellingen geformuleerd:

- In onze grondpolitiek zijn wij faciliterend. Door kaders te stellen bewaken wij het algemeen belang.
- Risicomanagement van het grondbeleid en de uitvoering zijn volgens de grondprijzennota.
- We streven naar samenwerkingsvormen als actieve grondpolitiek noodzakelijk is.
- We willen vlot kunnen inspelen op markontwikkelingen bij verwerving en uitgifte.
- Ons uitgangspunt is de Grondprijzenbrief 2022-2023, waarbij we bij de definitieve prijsbepaling in principe marktconforme prijzen hanteren.
- We willen positief renderende dan wel kostendekkende grondexploitaties en exploitatieovereenkomsten.
- De kosten en opbrengsten die niet onder een grondexploitatie vallen en die zijn gemoeid met de uitvoering van het grondbeleid, komen ten laste en ten gunste van de algemene middelen.

Ontwikkelingen 2021

In Oegstgeest aan de Rijn gaat de realisatie van woningen gestaag door. In 2021 is gestart met de bouw van de laatste deelgebieden in het noordelijke deel. Ook in het zuidelijk deel is de bouw gestart van fase 1. Het plan voor fase 2 ligt klaar en de ontwikkeling van het laatste plandeel fase 3 loopt. Vooralsnog gaan we uit van afronding van het project in 2023. Omdat een aantal investeringen in de gemeentelijke grondexploitaties samenhangen met de ontwikkeling van woningen door de Universiteit Leiden, en omdat er een procedure bij de Raad van State loopt op het bestemmingsplan, is het niet zeker dat dit haalbaar is.

In Rijnvaart zijn alle woningen opgeleverd en is ook het openbaar gebied gereed. In Buitenplaats Rijnweide is in 2021 gestart met de bouw. De woningen, de uitbreiding van de school en het zorgcentrum worden binnenkort opgeleverd. Ook het woonrijp maken is gestart in 2021 en wordt binnenkort afgerond. De sanering van de sloepenhaven is eind 2021 gestart en naar verwachting wordt de haven in 2022 grotendeels gegraven. Over de ontwikkeling van het horecakavel zijn de ondernemer en de gemeente in gesprek.

In 2021 zijn een zestal perceeltjes snippergroen verkocht aan aangrenzende bewoners op basis van de nota Snippergroenbeleid. Snippergroen wordt reactief verkocht. Er worden geen gronden actief aan bewoners aangeboden.

Financiële positie

2020

In de jaarrekening 2020 stond het volgende over de financiële positie van de grondexploitaties:

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2020	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatieresultaat op eindwaarde (-/- = nadelig)	Resterende risico's
Totaal	-3.555.000	9.873.000	7.315.000	997.000	5.200.000

Schuldreductie tot en met einde looptijd investeringen (2023): -2.440.000

Stand van de voorziening

- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngest Restgebieden op eindwaarde:	0
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngest gronden Oegstgeest aan de Rijn op eindwaarde:	0

Risicoreserve Grondexploitaties (streefwaarde 85% van de resterende risico's); gewenste omvang: 4.200.000

Voor de deelneming Oegstgeest aan de Rijn VOF (50% deelneming) is een saldo op einddatum opgenomen van € 6.000 1.075.000

2021

In onderstaande tabel staan de schuldpositie, het resultaat en de risico's van onze grondexploitaties. Door extra saneringskosten en forse prijsstijging is het resultaat afgenomen. De financiële resultaten (afgerond op € 1.000) van de eind 2021 geactualiseerde grondexploitaties geven het volgende beeld::

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2021	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatieresultaat op eindwaarde (-/- = nadelig)	Resterende risico's
Totaal	-2.938.000	9.921.000	7.422.000	439.000	600.000

Schuldreductie tot en met einde looptijd investeringen (2023): -2.499.000

Stand van de voorziening

- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngest Restgebieden op eindwaarde:	0
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngest gronden Oegstgeest aan de Rijn op eindwaarde:	0

Risicoreserve Grondexploitaties (streefwaarde 100% van de resterende risico's); gewenste omvang: 1.850.000

Voor de deelneming Oegstgeest aan de Rijn VOF (50% deelneming) is een saldo op einddatum opgenomen van € 52.000 1.075.000

De risicopositie in de grondexploitaties is per saldo afgenomen.

- De risicopositie voor Nieuw Rhijnegeest restgebieden neemt af. Door de voortgang in de uitvoering wordt het restrisico steeds kleiner. De belangrijkste risico's voor zijn nog: de mogelijke verplichting uit de Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West, hogere saneringskosten doorverspreid asbest, het mogelijk niet (volledig) kunnen innen van subsidies en bijdragen en extra kosten door het ontstaan van knelpunten in de planning van de ontwikkelingen rondom de sloepenhaven
- De risico's in de grondexploitatie van de VOF Oegstgeest aan de Rijn zijn iets afgenomen ten opzichte van vorig jaar, voornamelijk omdat de meeste grondverkoop gecontracteerd zijn, en daarmee het marktrisico afneemt. De belangrijkste risico's in de deelneming zijn nog bodemvervuiling en grondoverschot, extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de laatste plandelen en marktrisico op te behalen grondprijzen. De gemeente heeft een aandeel van 50% in de resterende risico's.
- De voorgaande risico's zijn normale projectrisico's. Daarnaast zijn op dit moment de prijsstijgingen onvoorspelbaar. Op korte termijn wordt een hoge inflatie verwacht door stijgende energieprijzen en schaarste aan materialen. We hebben een schatting gedaan, maar de inzichten veranderen snel en zijn mede afhankelijk van het verloop van de oorlog in Oekraïne.

We verlagen de stand in de Risicoreserve Grondexploitaties naar € 1.850.000.

De nog resterende risico's in de afrondende fase van de grondexploitaties zijn reëel en hebben zich het afgelopen jaar ten dele ook voorgedaan. De risico's op de uitvoering van de grondexploitaties nemen af. Uit voorzichtigheidsprincipe wordt daarom een dekking van 100% voorgesteld. Wegens de situatie in Oekraïne regelen we nog een extra dekking van 10% prijsstijging over de nog te maken kosten in de grondexploitaties boven op de normale projectrisico's.

De kans op kosten, voortvloeiend uit de verplichting uit de Samenwerkingsovereenkomst Knoop is erg klein en wordt niet meer gedekt uit de Risicoreserve Grondexploitaties. Hierdoor komt er vrijval uit de Risicoreserve.

Schuldpositie

Het saldo van de opgenomen onderhandse leningen bedraagt € 41,8 miljoen per 31-12-2021 (zie paragraaf Financiering). De netto schuldpositie per 31-12-2021 bedraagt circa € 43,3 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 € 2,5 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 € 0,4 miljoen (positief) op eindwaarde. Tussentijdse winst wordt nog niet genomen, omdat het risicoprofiel hoog is.

Meerjarig programma grondexploitatie (MPG)

Het MPG geeft gedetailleerde informatie per afzonderlijke exploitatie en is in juni 2022 vastgesteld.

Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert. De gemeente 'faciliteert' de grondexploitatie van derden door de ontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk te maken (bestemmingsplan), randvoorwaarden voor de 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 zogenoemde anterieure overeenkomst af te sluiten of een exploitatieplan op te stellen.

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 de overlopende activa.

4.2.8 Duurzaamheid

Algemeen

In 2021 zijn we met het programmateam en input vanuit de lijnafdelingen en externe bureaus doorgegaan met de uitvoering van het duurzaamheidsprogramma 'Impuls Duurzaam Oegstgeest' (2019-2022). Hieronder vallen projecten die bijdragen aan de beleidsvisie en ambities die zijn vastgelegd in de kadernota Duurzaam Oegstgeest, De toekomst is nu. Duurzaamheid wordt vaker als leidend principe meegenomen in besluitvorming en beleid van de gemeente. Dit zien we bijvoorbeeld terug in de raads- en collegevoorstellen en bestuurlijke planner. Tegelijkertijd kon niet overal capaciteit worden gevonden om alle projecten en maatregelen uit het duurzaamheidsprogramma te kunnen uitvoeren, zoals Fair Trade en een actieplan voor maatschappelijk verantwoord inkopen. Vanwege de pandemie was er in de samenleving ook minder prioriteit voor duurzaamheidsmaatregelen zoals bij bedrijven en ondernemers. Het creëren van draagvlak voor maatregelen vraagt tijd en inzet. Een duurzaamheidsfonds hebben we nog niet kunnen opzetten omdat we hiervoor geen dekking hebben gevonden binnen de begroting.

We zagen dat duurzaamheidsinitiatieven in de samenleving gecontinueerd werden. In 2021 hebben we een subsidieaanvraag toegekend aan het Platform Duurzaam Dorp Oegstgeest ter ondersteuning van hun activiteiten om duurzaamheid breder op de kaart te zetten binnen Oegstgeest. Bewonerscoöperatie Energiek Poelgeest heeft in 2021 met Vattenfall een intentieovereenkomst getekend over verder onderzoek naar een aquathermiebron in de wijk Poelgeest. Daarnaast is enthousiaste inzet getoond door de energiecoaches die bewoners adviseren over woningsisolatie en energiebesparende maatregelen.

Energietransitie

In 2021 is de Regionale Energiestrategie 1.0 Holland Rijnland vastgesteld, na een participatieproces met inwoners, bedrijven en organisaties. Bij een kleine groep participanten is opgehaald hoe zij aankijken tegen de klimaatdoelen en de ambities van de regio en van Oegstgeest. Uit de participatie bleek geen draagvlak voor windmolens in en nabij Oegstgeest en beperkt draagvlak voor zonnevelden zolang deze niet in natuur- en recreatiegebieden gerealiseerd worden. Deze uitkomsten zijn meegenomen in de zoekgebiedenkaart voor zon en wind bij de RES. De doelen uit de RES 1.0 zijn in 2021 nog niet verankerd in lokaal beleid, omdat we nog een lopend uitvoeringsprogramma hebben. Langs het huidige programma geven we wel al uitvoering aan een aantal doelen vanuit de RES, zoals energiebesparing en duurzame mobiliteit.

Ook is in 2021 de Transitievisie Warmte 1.0 vastgesteld waarin we een eerste richting geven aan de ambitie om in 2050 aardgasvrij te zijn. In de TVW staat voor welke wijken we tot 2030 warmteplannen maken en welke energie- en warmtebronnen voor de wijken het meest geschikt en betaalbaar kunnen zijn. In 2021 is een bureau geworven om begin 2022 te gaan starten met het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen voor de startwijken Nieuw Rhijngeest en Bloemenbuurt uit de TVW. We kijken daarbij ook naar lokale oplossingen zoals aquathermie, waarvoor we in 2021 samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Teylingen een haalbaarheidsonderzoek hebben laten uitvoeren. De bewonerscoöperatie Energiek Poelgeest heeft in 2021 samen met Vattenfall en het Hoogheemraadschap van Rijnland verder onderzoek gedaan naar een aquathermiebron voor de wijk Poelgeest en daartoe hebben Energiek Poelgeest en Vattenfall een inspanningsovereenkomst getekend. Met de Leidse regio en Katwijk hebben we de eerste stappen gezet in de verkenning naar een open regionaal warmtesysteem dat geschikt is voor meerdere warmtebronnen. Hiervoor is een regionale programmamanager aangesteld namens de zes gemeenten. In 2021 is nog geen besluit genomen door het Rijk, de provincie en Gasunie over restwarmte uit Rotterdam naar de Leidse regio (Warmtelinq+).

Na eerdere energiebesparingsacties in de Schildersbuurt- en Zeeheldenbuurt, De Morsebel en Haaswijk hebben we in 2021 samen met het Duurzaam Bouwloket een actie opgezet voor bewoners in enkele straten binnen Oranje Nassau en de Bloemenbuurt. Enkele bewoners hebben naar aanleiding hiervan isolatiemaatregelen genomen. In 2021 hebben de energiecoaches onder toezicht en met ondersteuning van de gemeente energieadviezen gegeven bij bewoners en hebben zij een warmtecamera in gebruik genomen die door de gemeente is aangeschaft. Voor de duurzaamheidscommunicatie hebben we een externe communicatieadviseur ingehuurd die de energiecoaches ondersteunt met middelen, de Ga Goed website beheert en de communicatie verzorgt voor het gehele duurzaamheidsprogramma.