

Jaarstukken 2023

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. Vigerend beleid voor 2023 is de in 2012 vastgestelde Nota Grondbeleid, met technische wijzigingen vastgesteld in 2017, en de in 2022 vastgestelde Grondprijzenbrief 2022-2023. 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). Begin 2024 is er nieuw grondbeleid vastgesteld.

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 2023 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 kostendeckende 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 2023

In Oegstgeest aan de Rijn gaat de realisatie van woningen gestaag door. In 2023 is de openbare ruimte in het noordelijke deel gereed gekomen en overgedragen aan de gemeente. In het zuidelijk deel zijn 114 woningen opgeleverd; de bouw van de appartementen in het zuidelijk deel start begin 2024. Vooralsnog gaan we uit van afronding van het project eind 2024. Omdat een aantal investeringen in de gemeentelijke grondexploitaties samenhangen met de ontwikkeling van woningen door de Universiteit Leiden is het niet zeker dat dit haalbaar is. We hebben de einddatum bijgesteld naar 2025.

In Rijnvaart zijn alle woningen opgeleverd en is ook het openbaar gebied gereed. In Buitenplaats Rijnweide zijn de woningen, de uitbreiding van de school en het zorgcentrum opgeleverd. Het woonrijp maken en de inrichting van de parkstrook is grotendeels gereed en wordt in 2024 afgerond. De sanering van de sloepenhaven is begin 2023 afgerond. Over de ontwikkeling van het horecakavel zijn de ondernemer en de gemeente in gesprek.

In 2023 zijn enkele percelen aangekocht om aanpassingen aan de kruising Rijnsburgerweg-Langenakker te kunnen realiseren.

Financiële positie

2022

In de jaarrekening 2022 stond het volgende over de financiële positie van de grondexploitaties:

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2022	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatieresultaat op eindwaarde (-/- = nadelig)	Resterende risico's
Totaal	-1.602.000	9.043.000	6.818.000	-623.000	1.000.000

Schuldreductie tot en met einde looptijd investeringen (2023): -2.225.000

Stand van de voorziening

- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngest Restgebieden op eindwaarde: 634.000

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

Risicoreserve Grondexploitaties (streefwaarde 100% van de resterende risico's); gewenste omvang: 1.470.000

Voor de deelneming Oegstgeest aan de Rijn VOF (50% deelneming) is een saldo op einddatum opgenomen van € 30.000 470.000

2023

In onderstaande tabel staan de schuldpositie, het resultaat en de risico's van onze grondexploitaties. Door extra saneringskosten, extra maatregelen, forse prijsstijging en vertraging is het resultaat afgenomen. De financiële resultaten (afgerond op € 1.000) van de eind 2023 geactualiseerde grondexploitaties geven het volgende beeld:

NRG gronden Oegstgeest aan de Rijn (VOF) NRG Restgebieden	Balanswaarde per 31-12-2023	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Verwacht exploitatieresultaat 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-Rhijngest Restgebieden op eindwaarde: 618.000

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

Risicoreserve Grondexploitaties (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 0

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

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

De risicopositie in de grondexploitaties is per saldo afgenomen.

- De risicopositie voor Nieuw Rhijngeest restgebieden neemt af. Door de voortgang in de uitvoering wordt het restrisico steeds kleiner. De belangrijkste risico's voor zijn nog: hogere kosten bouw- en woonrijp maken door technische uitwerkingen, hogere saneringskosten door verspreid asbest, het mogelijk niet (volledig) kunnen innen van subsidies en bijdragen en vertraging.
- De risico's in de grondexploitatie van de VOF Oegstgeest aan de Rijn zijn iets afgenomen ten opzichte van vorig jaar door voortgang van het werk. De belangrijkste risico's in de deelneming zijn nog bodemvervuiling en grondoverschot, extra kosten voor het bouw- en woonrijp door prijsstijging en vertraging. De gemeente heeft een aandeel van 50% in de resterende risico's. We hoeven hiervoor geen dekking meer te reserveren, omdat het saldo van de grondexploitatie voldoende hoog is om de risico's op te vangen.

We verlagen de stand in de Risicoreserve Grondexploitaties naar € 700.000.

De nog resterende risico's in de afrondende fase van de grondexploitaties zijn reëel en hebben zich het afgelopen jaar ook voorgedaan. De risico's op de uitvoering van de grondexploitaties nemen af. Uit voorzichtigheidsprincipe wordt daarom een dekking van 100% aangehouden.

Schuldpositie

Het saldo van de opgenomen onderhandse leningen bedraagt € 54,1 miljoen per 31-12-2023 (zie paragraaf Financiering). De netto schuldpositie per 31-12-2023 bedraagt circa € 41,2 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 € 1,5 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 € 0,6 miljoen (negatief) op eindwaarde. Tussentijdse winst is niet van toepassing.

Meerjarig programma grondexploitatie (MPG)

Het MPG geeft gedetailleerde informatie per afzonderlijke exploitatie en wordt in mei 2024 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 2023 hebben we in afwachting van de vormgeving van de LES doorgewerkt aan de structuur vanuit het voorgaande ambitiedocument en het uitvoeringsprogramma. Daarin stond een aantal structurele en doorlopende werkzaamheden, zoals het bijdragen aan de RES Holland Rijnland en het samenwerkingsverband Warmte Leidse Regio. Omdat we een uitbreiding van capaciteit hebben gehad zowel binnen het programma Duurzaamheid als voor Klimaatadaptatie heeft de focus gelegen op het inwerken van nieuw personeel en voorbereiden van een aantal projecten, ook ten uitvoering van SPUK middelen voor Energiearmoede en het Lokaal Isolatieprogramma.

In 2023 hebben we de effecten gezien dat het klimaat aan het veranderen is. We hebben een heel droog voorjaar gehad, gevolgd door een hele natte zomer. Hierdoor is de focus naast de energietransitie ook grotendeels terechtgekomen op omgaan met het veranderende klimaat. In februari is dan ook de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld en zijn we daarna aan de slag gegaan met de uitvoering daarvan. Met de uitbreiding in capaciteit hebben we ons over meer verschillende projecten en lijnen kunnen verdelen en hebben we ook binnen het programma Duurzaamheid een aantal uitvoerende werkzaamheden voor Klimaatadaptatie opgepakt. Zo heeft gemeente Oegstgeest in 2023 voor de eerste keer deelgenomen aan het NK-tegelwippen, en zijn er in totaal 6167 tegels opgegeven. Bewoners konden en kunnen ook in 2024 nog bij inlevering van tegels bij de gemeentewerf een bon ontvangen voor plantjes van de groene cirkel. Daarnaast hebben we in het najaar in winkelcentrum de Lange Voort bloembollen vanuit het bollenasiel in Leiden uitgedeeld. Ook hebben we in 2023 de voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van de motie regentonnen en het opzetten van een subsidie voor groene daken en gevels.

We zien tegelijkertijd dat er steeds meer integraal gewerkt wordt en dat duurzaamheid steeds meer onderdeel wordt van het werk ook binnen de andere teams. Zo wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het toevoegen van duurzaamheidseisen aan de algemene aanbestedingsleidraden en voeren we intern vaker integraal overleg om koppelkansen op te halen en richting uitvoering te brengen. Zo is de Lange Voort heringericht, daar zijn de bestaande plantenvakken vergroot en extra plantenvakken toegevoegd om plaats te maken voor extra groen en bomen. Als onderdeel van onderhoud heeft Oegstgeest ook inheemse kruidenmengsels ingezaaid op verschillende grasvelden in Oegstgeest. Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit van de grond en onmiddellijke omgeving. Ook worden de aspecten energietransitie en klimaatadaptatie steeds meer meegenomen in de MJOP projecten. Zo is meer dan 80% van de inwoners bij project Oudenhof A vrijwillig meegegaan in het afkoppelen van hemelwater en aansluiten op het hemelwaterriool.

Energietransitie

In navolging van de RES 1.0 uit 2021 is er in 2023 een voortgangsbericht uitgestuurd waarin per thema (Energiebesparing, Warmte, Mobiliteit etc.) staat aangegeven hoever we gevorderd zijn ten opzichte van de doelstelling zoals in de RES 1.0 opgenomen. Daarnaast is er in schematische weergave aangegeven of we op koers liggen om die doelstellingen ook echt te halen. In oktober hebben alle gemeenten hun doelstellingen voor de mogelijkheden voor opwek van zon en wind moeten doorgeven, waarop er binnen Holland Rijnland is gekeken of die doelstellingen samen voldoende zouden zijn om het oorspronkelijke RES bod in stand te houden. Voor Oegstgeest is aangedragen dat er weinig opties zijn voor zon en wind op land en dat we ons vooral zullen focussen op zonne-opwek op kleine en grote daken en de opties voor solar carports.

Een andere structurele lijn die we in 2023 hebben aangehouden is het samenwerkingsverband Warmte Leidse Regio (WLR). In 2023 heeft de focus gelegen op de voortzetting van dit verband tot eind 2027. Na de zomer zijn de raden van de zes gemeenten daarmee akkoord gegaan. In het voorjaar is er nog een gezamenlijke raadinformatieavond in Naturalis georganiseerd om de raden bij te praten over het belang en de werkzaamheden van WLR. Daarnaast zijn er eind 2023 nog twee onderzoeken gestart; één naar eerlijke kostenverdeling van de verschillende bronnen tussen gemeenten en het andere in samenwerking met de RES naar rolneming en governance mogelijkheden in het kader van de nieuwe Wet Collectieve warmte (WCW). De conclusies hieruit zullen in 2024 nog verder verwerkt worden in vervolgstappen en onderzoeken. We hebben ook in 2023 verder gewerkt aan de warmteplannen voor de Bloemenbuurt en Nieuw-Rhijngeest. Daarvoor is nog een aantal bewonersavonden georganiseerd en hebben we een aantal nieuwsbrieven over de voortgang naar bewoners gestuurd. De warmteplannen lopen in Q1 2024 af. Het resultaat is een eerste verkenning van de mogelijkheden om de buurten aardgasvrij te maken. Er zal verder worden gewerkt aan uitvoeringsplannen voor de twee buurten. Via een enquête zal geëvalueerd worden hoe bewoners dit proces hebben ervaren en welke verbeterpunten zij zien voor het vervolg.