

Programmabegroting 2026-2029

3.2.7 Paragraaf Grondbeleid

1. Visie en beleid

De nota Grondbeleid 2024 en de grondprijzenbrief 2024-2025 zijn op 29 februari 2024 vastgesteld. De nota Grondbeleid wordt eind 2025 geactualiseerd en vormt komend jaar het kader voor het gemeentelijk grondbeleid. De bijbehorende grondprijzenbrief 2024-2025 wordt gelijktijdig herzien. In de nota zijn de spelregels vastgelegd voor de rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling. Deze biedt richting voor het omgaan met gemeentelijke eigendommen en ondersteunt de realisatie van ruimtelijke ambities op het gebied van wonen, economie, natuur, groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. De nota bevat richtlijnen voor de wijze waarop de gemeente bestaand grondgebruik in eigendom handhaaft en gewenste veranderingen realiseert, zodat dit past binnen de gemeentelijke ambities ten aanzien van ruimtelijke ordening.

Grondtransacties en grondexploitaties (ook grex genoemd) voeren we uit volgens dit beleid. Hetzelfde geldt voor kostenverhaal en/of exploitatieovereenkomsten die we afsluiten op grond van de Omgevingswet. Het grondbeleid heeft een grote samenhang met de realisatie van de programma's en projecten en heeft er daar ook een grote invloed op. De ambities in deze programma's en projecten resulteren altijd in een vraag naar ruimte en daarmee in een vraag naar verdeling van grond.

Het grondbeleid richt zich op waar de grond wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. We zijn in 2024 overgegaan van louter faciliterend grondbeleid naar situationeel grondbeleid. Economische conjunctuurbewegingen maken projectgerichte oplossingen gewenst. Daarom moeten we altijd alle mogelijke vormen van partnerships en samenwerkingsverbanden overwegen, maar soms is samenwerking niet wenselijk. Bij aankoop van grond zal een taxatie ten grondslag liggen aan de prijs (marktconforme grondprijs). De Grondprijzenbrief is hiervoor niet toereikend.

Doelstellingen

Grondbeleid is niet zonder financiële risico's. Hierover staat meer in de paragraaf Weerstandsvermogen. Vooralsnog verwachten we bij de herziening geen significante beleidswijzigingen. Voor grondbeleid en grondexploitaties gelden de volgende doelstellingen:

- In onze grondpolitiek zijn we situationeel. Als andere partijen ontwikkelen bewaken we het algemeen belang door kaders te stellen.
- Risicomanagement van het grondbeleid en de uitvoering zijn volgens de nota Grondbeleid.
- We overwegen of samenwerkingsvormen een toegevoegde waarde hebben.
- We willen vlot kunnen inspelen op markontwikkelingen bij verwerving en uitgifte.
- Ons uitgangspunt is de grondprijzenbrief 2024-2025, waarbij we bij 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.

De activiteiten in 2026

Jaarlijks stellen we een werkbudget Grondzaken beschikbaar om het grondbeleid te kunnen uitvoeren dat niet onder een grondexploitatie valt. Dit budget wenden we onder andere aan voor taxaties, informatiebetrekking van het kadaster, incidentele inschakeling van externe deskundigen, bodemonderzoeken en exploitatie en beheer van vastgoed dat tijdelijk in onze vastgoedportefeuille zit.

In 2025 heeft de gemeente WVG gevestigd op gronden in het project Overgeest. Dit betekent dat zij in de begrotingsperiode 2026-2029 mogelijk tot aankoop van grond en het openen van een nieuwe grondexploitatie overgaat. Dit is niet in de begroting verwerkt, maar hierover zal separaat aan de raad een besluit worden gevraagd.

De lopende grondexploitaties zijn nagenoeg gereed. We actualiseren de begrotingen per einde 2025. In de overige gebiedsontwikkelingsprojecten heeft de gemeente een faciliterende rol.

2. Financiële prognose

De eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties is bij de jaarrekening 2025. Er zijn geen ontwikkelingen die een eerdere actualisatie noodzakelijk maken. Onderstaande cijfers en toelichting komen dan ook overeen met de cijfers zoals die gepresenteerd zijn in de jaarrekening 2024.

In het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen (MPG) dat de gemeenteraad in mei 2025 heeft vastgesteld, gaan we specifiek in op de ontwikkeling van de grondexploitaties en de voortgang van de verschillende projecten. De grondexploitaties naderen hun einde. In 2026 zullen de laatste woningen worden opgeleverd en zal het woonrijp maken worden afgerond. De Publiek Private Samenwerking Oegstgeest aan de Rijn wordt in 2025 afgesloten. Er resteert dan voor 2026 en verder alleen nog een opgave om de Binnenrijn te realiseren ter hoogte van de woningbouwontwikkeling Nieuw Rhijngest Zuid. De gemeente zal deze verplichting overnemen van de VOF Oegstgeest aan de Rijn, en daarvoor budget van de VOF krijgen. In Nieuw Rhijngest Restgebieden wordt in 2026 de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken.

In onderstaande tabel staan de schuldpositie, het resultaat en de risico's van onze grondexploitaties. De financiële resultaten (afgerond op € 1.000) van de begin 2025 geactualiseerde grondexploitaties 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-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 Rhijngest restgebieden is de grondexploitatie negatief. Het verlies wordt gedekt in de voorziening tekort Nieuw-Rhijngest 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. Per einde 2025 wordt de Publiek Private Samenwerking beëindigd. De risico's beperken zich dan nog tot bodemvervuiling en extra kosten voor bouw- en woonrijp maken van de Binnenrijn.

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 in 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 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.

3. Financiële prognose 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 zijn in de programmabegroting verwerkt.

4. Stand van zaken uitvoering per deexploitatie

Het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen 2025 geeft gedetailleerde informatie per afzonderlijke gebiedsontwikkeling over grondexploitaties en kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen van derden.

3.2.8 Paragraaf Duurzaamheid

Inleiding

In het Klimaatakkoord van Parijs (2015) heeft Nederland in Europees verband afgesproken om de CO₂ uitstoot in 2030 met tenminste 49% te verminderen en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Deze doelstelling is op nationaal niveau vastgelegd in de Klimaatwet en in 2019 in het Klimaatakkoord. In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie zijn bovendien concrete afspraken gemaakt over klimaatadaptatie en zijn hiertoe ook werkregio's benoemd. Gemeenten hebben een rol en taak toebedeeld gekregen om regie te voeren op de energietransitie (samen met de regio en met doelgroepen in de samenleving) en om inzicht te verkrijgen in de klimaatrisico's in de gemeente en daar zo nodig op te acteren. Ook vanuit het Rijksbrede programma Circulaire Economie vraagt het Rijk van gemeenten om stappen te zetten naar een samenleving waarin we grondstoffen en afval zo veel mogelijk voorkomen en hergebruiken. Een circulaire economie draagt eveneens bij aan CO₂-reductie en is derhalve ook onderdeel van de Klimaatagenda. We maken binnen duurzaamheid onderscheid tussen drie hoofdthema's; energietransitie, warmtetransitie en klimaatadaptatie.

Energietransitie

Onder het thema energietransitie werken we langs de lijnen van de Lokale Energiestrategie (LES) en de bijbehorende uitvoeringsagenda aan energiebesparing en de energietransitie naar duurzame warmte en elektriciteit. Op het gebied van energiebesparing blijven we inwoners, ondernemers en andere doelgroepen van informatie voorzien over de praktische stappen die zij kunnen zetten. Voor ondernemers bieden we energiescans aan en voor alle bewoners zijn de energiecoaches beschikbaar voor gratis bespaaradvies. Daarnaast richten we voor verschillende doelgroepen ondersteuning in, bijvoorbeeld in de vorm van het Lokaal Isolatieplan (LIP) waarbij bewoners met en zonder recht op energietoeslag profiteren van subsidies en/of inkoopacties voor isolatie. Om ondersteuning voor isolatie efficiënt in te kunnen zetten zijn bezig met het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP). Een omgevingsvergunning is noodzakelijk bij het nemen van sommige verduurzamingsmaatregelen, omdat deze maatregelen schade kunnen aanrichten aan bepaalde beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, zwaluwen en huismussen. Een SMP zorgt voor een gemeentebrede omgevingsvergunning. Dit bespaart huiseigenaren geld en tijd.

Ook voor VvE's zijn we bezig met het opstellen van subsidieregelingen om ze te ondersteunen bij het isoleren van gebouwen, dit wordt opgenomen in het Lokaal Isolatieplan. Voor ondernemers werken we samen met de omgevingsdienst en de Provincie Zuid-Holland in het aanbieden van energiescans die inzicht geven in de mogelijkheden om te verduurzamen met daarbij aandacht voor terugverdiëntijden van maatregelen. We blijven ook in nauw contact samenwerken met woningcorporatie WYwonen (voorheen Meerwonen), niet alleen op het gebied van het SMP, maar ook in de warmtetransitie.

Naast besparing zetten we de komende jaren ook in op het onderzoeken van de verschillende opties van duurzame opwek van energie. We kijken daarbij met name naar het stimuleren van opwek van zonne-energie op kleine en grote daken bij woningen en bedrijven. We onderzoeken daarbij hoe we de aanschaf van zonnepanelen en op termijn thuisbatterijen bij onze bewoners kunnen stimuleren via bijvoorbeeld een collectieve inkoopactie. Ook zullen we de opties voor solar carports verder onderzoeken en waar mogelijk uitwerken en verkennen we de mogelijkheden voor zonne-energie langs infrastructuur.

Warmtetransitie

Binnen de warmtetransitie werken we ook langs een aantal lijnen op regionaal en lokaal niveau. Op lokaal niveau blijven we bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden informeren over de mogelijkheden en betrekken we ze waar mogelijk bij de warmtetransitie. In navolging van de warmteplannen onderzoeken we de optie blijven we de bewoners van Nieuw-Rhijnegeest ondersteunen om de stap naar een all-electric oplossing te zetten. Daarnaast blijven we als gemeente aangehaakt bij de bewoners van Poelgeest om waar mogelijk ook hen te ondersteunen in de stappen die zij zetten richting een duurzame bron voor hun warmtenet.

We zijn gestart met het opstellen van een warmteprogramma als opvolger voor de Transitievisie Warmte. In dit programma, dat eind 2026 vastgesteld moet zijn, geven we voor de komende 10 jaar aan met welke gebieden we willen starten om ze aardgasvrij te gaan maken. We doen daarvoor onderzoek naar de hele gemeente om te bekijken welke warmteopties er zijn, of die ook ruimtelijk inpasbaar zijn en in het participatieplan betrekken we bewoners ook bij dit proces.

Op subregionaal niveau geldt dat we binnen Warmte Leidse Regio (WLR) blijven inzetten op de ontwikkeling van een Open Regionaal Energiesysteem (ORES), met verschillende warmtebronnen, zoals restwarmte via WarmtelinQ+ en geothermie. We werken binnen WLR toe naar de oprichting van een regionaal publiek integraal warmtebedrijf (RPIW). In het najaar van 2025 wordt bij de zes raden wensen en bedenkingen opgehaald waarna er in 2026 een kwartiermakersfase zal volgen om