

Programmabegroting 2025-2028

3.2.7 Paragraaf Grondbeleid

1. Visie en beleid

De nota Grondbeleid 2024 en de grondprijzenbrief 2024-2025 hebben we vastgesteld in de raad van 29 februari 2024. De maatschappelijke en economische ontwikkelingen, maar ook de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 hebben ervoor gezorgd dat er veel is veranderd op het gebied van ons grondbeleid, waardoor wij ons beleid hebben geactualiseerd. In de Nota Grondbeleid zijn de spelregels opgenomen over de rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling. 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. Het grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van wonen, economie, natuur, groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

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. 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 2025

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.

2. Financiële prognose

De eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties is bij de jaarrekening 2024. 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 2023.

In het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) dat de gemeenteraad in juni 2024 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 2025 zullen de laatste woningen worden gebouwd en een aanvang worden gemaakt met 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 2024 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 (2025)					-1.524.000
Stand van de voorziening					
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngceest Restgebieden op eindwaarde:					618.000
- voorziening Tekort Nieuw-Rhijngceest 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 resultaat van de grondexploitaties voor Nieuw-Rhijngceest restgebieden bedraagt circa € 618.000 (negatief) op eindwaarde. Het verlies is gedekt in de voorziening tekort Nieuw-Rhijngceest restgebieden. De resterende risico's zoals die zijn opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen ramen we op € 700.000. Voor de deelneming (50%) in Oegstgeest aan de Rijn is de risicopositie van Oegstgeest geraamd op nihil.

De risicopositie in de grondexploitaties is per saldo afgenomen.

- De risicopositie voor Nieuw-Rhijngceest restgebieden neemt af. Door de voortgang in de uitvoering wordt het restrisico steeds kleiner. De belangrijkste risico's zijn nog: het mogelijk niet (volledig) kunnen innen van subsidies en bijdragen en extra kosten door het ontstaan van knelpunten in de planning.
- 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 door prijsstijging en vertraging. De gemeente heeft een aandeel van 50% in de resterende risico's. Het positieve resultaat in de grondexploitatie van de VOF dekt naar verwachting de risico's, een risicoreserve is hier niet nodig.

De stand in de Risicoreserve Grondexploitaties is € 700.000. 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% aangehouden.

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.

3. Stand van zaken uitvoering per deelexploitatie

Voor gedetailleerde informatie per deelexploitatie verwijzen we naar het meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) 2024.

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.

Energietransitie

We blijven langs de in 2024 vastgestelde Lokale Energiestrategie (LES) en uitvoeringsagenda werken aan energiebesparing en de energietransitie naar duurzame warmte en elektriciteit. Allereerst blijven we inwoners, ondernemers en andere doelgroepen van informatie voorzien over de praktische stappen die zij kunnen zetten op het gebied van energiebesparing en energieopwekking en waarom dit zo belangrijk is. Ook blijven voor alle bewoners de energiecoaches beschikbaar voor gratis bespaaradvies.

Daarnaast richten we voor verschillende doelgroepen ondersteuning in, bijvoorbeeld in de vorm van het Lokaal Isolatieplan 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 gaan we aan de slag met het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP). Een ontheffing van de Wet Natuurbescherming 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 ontheffing. Dit bespaart huiseigenaren geld en tijd. Voor VvE's zijn we in 2024 gestart met een extern adviesbureau dat ondersteuning biedt bij het opstellen van verduurzamingsplannen en informatie biedt over het aanvragen van beschikbare subsidies. Ook de komende jaren zullen we per doelgroep blijven bekijken welke informatie en ondersteuning we kunnen bieden en blijven we ook met de woningcorporatie Meerwonen samenwerken.

Als laatste lijn zetten we de komende jaren 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. Maar zullen ook de opties voor solar carports verder onderzoeken en uitwerken. Ook gaan we de mogelijkheden voor zonne-energie langs infrastructuur verkennen.

Warmtetransitie

Binnen de warmtetransitie is er een aantal belangrijke onderwerpen. Allereerst gaan we in navolging van de warmteplannen voor de Bloemenbuurt en Nieuw-Rhijngest aan de slag met de eerste kavelontwikkeling voor een eerste warmtekavel in en rondom de Bloemenbuurt. Ook zullen we bekijken hoe we voor Nieuw-Rhijngest een vervolg kunnen geven en inwoners kunnen ondersteunen om de stap naar een all-electric oplossing te zetten. Ook voor andere wijken zullen we aan de slag gaan met warmteplannen en informatievoorziening over de warmtetransitie. We gaan de Transitievisie Warmte herijken naar een Warmteprogramma. We blijven hierbij met bewoners in gesprek over de wensen en mogelijkheden om die zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Daarnaast blijven we inzetten op de ontwikkeling van een Open Regionaal Energiesysteem, met verschillende warmtebronnen, zoals restwarmte via WarmtelinQ+ en geothermie. We hebben daarbij aandacht voor een eerlijke verdeling van warmte voor onze inwoners en in de regio. We houden vast aan de publieke waarden van betaalbaarheid, leveringszekerheid en duurzaamheid. In het kader van WarmtelinQ+ blijven we in gesprek met Gasunie en Vattenfall om zorg te dragen voor de aanlanding van WarmtelinQ+ bij Leiden Bio Science Park. Ook bekijken we de mogelijkheden om een deel van de bron eventueel te kunnen benutten voor Oegstgeest.

Voor geothermie geldt dat we in gesprek blijven met Aardwarmte Rijnland en de Duin en Bollenstreek, en in de toekomst mogelijk andere geothermie operators, voor de ontwikkeling van een of meerdere geothermiebronnen.

Vanuit samenwerkingsverband Warmte Leidse Regio is onderzoek gedaan naar een Open Regionaal Energiesysteem, rolneming in de warmtetransitie en kostenverevening. Vervolgens zal worden ingezet op de uitvoering: in bestuurlijke