



Datum 8 september 2026

Nummer 4779

Onderwerp Raadsvoorstel Openen grondexploitatie Overgoo

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Overgoo te openen.
- b. De geheime rapportage 4779 “Grondexploitatie Overgoo” en de openbare bijlage 4779 “Infographic Grondexploitatie Overgoo” vast te stellen.
- c. De begrotingswijziging 2026 nummer 8 vast te stellen.
- d. De gemeentelijke bijdrage € 4.382.400 ten laste van de Reserve Gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark te storten in de Voorziening verliezen grondexploitaties.
- e. Het tekort aan dekking van de grondexploitatie ad € 1,49 miljoen toe te voegen aan de Voorziening verliezen grondexploitaties ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar.
- f. Het investeringskrediet Overgoo Fleetpark Bovenwijkse voorzieningen op te hogen met € 61.196 naar een bedrag van € 523.841 en dit te verwerken in het Investeringsplan 2026-2030.

2. Aanleiding

Er is overeenstemming bereikt met de commanditaire vennootschap Fleetpark Ontwikkeling C.V. (hierna: “Fleetpark”) over de transformatie van Overgoo – Fleetpark van een kantorenlocatie naar nieuw woon- en werkgebied. Daartoe zijn op 2 juni 2026 een viertal overeenkomsten getekend tussen de gemeente en Fleetpark. Met een raadsbief (raadsbrief 4214) bent u in kennis gesteld van de inhoud van deze overeenkomsten.

Daarnaast is in de raadsvergadering van 7 juli 2026 het omgevingsplan Overgoo vastgesteld (raadsvoorstel 4718).

Nu de plannen verder tot uitvoering komen, dient er voor dit project een grondexploitatie te worden geopend. In de Grondexploitatie Overgoo zijn de financiële effecten van de afspraken en de eerdere besluiten doorgerekend en verwerkt.

Uw raad heeft budgetrecht en is bevoegd tot opening en vaststelling van grondexploitaties, die als financieel kader voor gebiedsontwikkelingsprojecten dienen.

3. Afwegingen

Openen Grondexploitatie

In de overeenkomsten voor de gebiedsontwikkeling Overgoo zijn afspraken gemaakt voor verkoop van gemeentelijke gronden en wijziging van de bestemming. In de Realisatieovereenkomst (ROK) zijn de afspraken vastgelegd over de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte. In grote lijnen is afgesproken dat de gemeente opdracht geeft aan Fleetpark om, namens de gemeente, de Openbare Ruimte aan te laten leggen. Dat doet de gemeente per fase en pas nadat de betreffende openbare gronden van die fase voor € 1 aan de gemeente in eigendom zijn overgedragen. De gemeente draagt de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte tot een gezamenlijk overeengekomen maximaal bedrag.

Deze aanlegkosten worden bekostigd uit de inkomsten van de verkoop van de gronden, de verstrekte WoningBouwImpuls subsidie (hierna "WBI subsidie"), de eigen bijdrage van de gemeente en het krediet voor de bovenwijkse voorzieningen. Een en ander zoals eerder besloten bij het raadsvoorstel 3683.

De WBI subsidie is aangevraagd als dekking van het berekende gemeentelijk tekort op een nog te openen grondexploitatie voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze WBI subsidie is als beschikking ontvangen en wordt verder niet geïndexeerd. Ook de eigen (gemaximaliseerde) gemeentelijke bijdrage en het investeringskrediet voor de niet subsidiabele bovenwijkse voorzieningen, dienen als dekking van dit destijds berekende tekort

Op basis van regelgeving is het voor gronden die in exploitatie gaan verplicht om te werken met een grondexploitatie. Een grondexploitatie vervult verschillende functies:

- informatieve functie

De grondexploitatie geeft inzicht in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Door de investeringen en opbrengsten tegen elkaar af te zetten en uit te zetten in tijd wordt het financiële resultaat zichtbaar.

- verantwoordingsfunctie

De grondexploitatie geeft een financiële vertaling weer van de eerder vastgestelde ruimtelijke afspraken. Doordat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden geactualiseerd en vastgesteld via het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan. In dit geval is de Grondexploitatie Overgoo bovendien van belang voor de verantwoording van de WBI subsidie aan het Rijk.

Tussentijdse bijstelling van het resultaat van de grondexploitatie vindt plaats bij majeure afwijkingen; majeure wijziging van het eindresultaat, een aanvullend krediet benodigd is of sprake is van een wezenlijke wijziging van programma, planning of scope.

In de rapportage Grondexploitatie Overgoo zijn de uitgangspunten en het resultaat van de grondexploitatie toegelicht. De plannen en afspraken voor de gebiedsontwikkeling Overgoo - Fleetpark die betrekking hebben op de verkoop van de gemeentelijke gronden en de inrichting van het openbaar gebied zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Geheime Bijlage

De geheime rapportage getiteld "Grondexploitatie Overgoo". bevat financieel gevoelige informatie waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente, ten opzichte van de marktpartijen, waaronder de eventuele toekomstige ontwikkelaars en toekomstige aannemers en andere bureau's aan wie de gemeente een opdracht wil verstrekken voor dit gebied, in onaanvaardbare mate aantast en een succesvolle uitvoering van de integrale gebiedsontwikkeling nadelig beïnvloedt. Openbaarmaking van die informatie schaadt daarmee het financieel/economisch belang van de gemeente en de ontwikkelaar.

Het college heeft daarom op 8 september 2026 een verplichting tot geheimhouding op de inhoud van deze bijlage gelegd omdat naar het oordeel van het college het financieel/economisch belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in die bijlage (artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, onderdeel b Wet open overheid). Deze verplichting tot geheimhouding duurt totdat de gemeenteraad haar opheft.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Uitgangspunten

In 2024 is een financiële doorrekening gemaakt voor het plan Overgoo Fleetpark. Hieruit bleek dat er een publiek tekort ontstond van € 8,7 miljoen.

Hiervoor is toen een aanvraag van een Woningbouwimpuls subsidie ingediend. Het Rijk heeft op 25 april 2024 voor dit project de maximale € 4,38 miljoen toegekend. De gemeente heeft dit bedrag in mei 2024 als voorschot ontvangen en in de administratie verwerkt. De WBI subsidie is een vast toegekend bedrag van € 4,38 miljoen. Eventuele prijsstijgingen leiden daarom niet tot een hogere rijksbijdrage en vormt hierin een risico als vertraging optreedt langer dan als prognose is opgenomen in de grondexploitatie.

In verband met de cofinanciering voor dit project is destijds eenzelfde bedrag gestort in de reserve Gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark om het totale geraamde totale tekort van € 8,7 miljoen op de toekomstige grondexploitatie te kunnen dekken (raadsbesluit 3683).

Voor het niet-subsidiabele deel van de bovenwijkse voorzieningen is een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 462.645 voor aanpassing van het kruispunt Overgoo en Westvlietweg en de verbetering van het park tussen Overgoo en de Oude Bleijk (raadsbesluit 3683).

De eigen bijdrage en het investeringskrediet waren tot dit moment niet geïndexeerd.

Grondexploitatie Overgoo

Bij het opstellen van de nieuw te openen grondexploitatie Overgoo is bij het begroten rekening gehouden met de volgende grondslagen:

- De ramingen van kosten dateren van 2024 en zijn naar prijspeil 2026 gebracht.
- Het saldo van de grondexploitatie is gebaseerd op een dynamische eindwaardeberekening, waarin naast het saldo van grondkosten en opbrengsten de toekomstige rente en indexatie invloeden inzichtelijk zijn gemaakt.
- Na actualisatie van de inventarisatie/WOZ-objecten, is er rekening gehouden met te betalen OZB-aanslagen voor bouwgrond. Eerder is hier geen rekening mee gehouden. Deze kosten worden overigens elders in de gemeentelijke begroting als opbrengsten begroot.

- De WBI subsidie (die nu als vooruit ontvangen post op de balans staat) wordt bij de Jaarrekening en herziening van de grondexploitatie verantwoord volgens de subsidievoorwaarden. De in 2024 ontvangen WBI subsidie mag pas in het jaar van verantwoording als opbrengst in de grondexploitatie worden opgenomen. De subsidie mag wel ingezet worden als projectfinanciering met een rente van 0% in de grondexploitatie. Dit betekent dat zolang de investeringskosten onder het nog niet verantwoorde bedrag vallen er geen rentekosten in de grondexploitatie worden toegerekend.
- De eerdergenoemde gemeentelijke eigen bijdrage wordt gebruikt om het verwachte tekort af te dekken. Daarom wordt dit bedrag niet als opbrengst in de grondexploitatie opgenomen, maar apart gereserveerd voor de dekking van het tekort.
- Voor de investeringen die ook buiten het plangebied van nut zijn, de bovenwijkse voorzieningen, mag alleen het deel dat direct aan Overgoo kan worden toegerekend in de grondexploitatie worden opgenomen. Voor het overige deel, dat ook niet subsidiabel was, is daarom een apart investeringskrediet nodig.

Omdat de gemeentelijke eigen bijdrage apart wordt ingezet om het tekort te dekken en niet als opbrengst in de grondexploitatie wordt opgenomen, laat de grondexploitatie zelf een negatief saldo zien. Dit leidt tot een negatief resultaat, zowel op nominale waarde als op eindwaarde. Zie de tabel hieronder.

Totaal grondexploitatie Overgoo Stand 1-1-2026	
Kosten	-€ 15.349.000
Opbrengsten	€ 10.812.000
Saldo op Nominale Waarde	-€ 4.537.000
Te realiseren prijsstijgingen en rente	-€ 1.334.000
Saldo op Eindwaarde	-€ 5.871.000

Het resultaat van de grondexploitatie Overgoo bedraagt daarmee dus op eindwaarde (31-12-2034) circa € 5,87 miljoen (nadelig).

Verliesvoorziening

De gemeentelijke eigen bijdrage is nu nog in de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark opgenomen. Deze moet worden overgebracht naar de Voorziening verliezen grondexploitatie, zodat aan het eind van de looptijd van de grondexploitatie het begrote tekort gedekt wordt.

- Voorgesteld wordt de gemeentelijke bijdrage € 4.382.400 ten laste van de Reserve Gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark te storten in de Voorziening verliezen grondexploitaties.

Door de actualisatie van de eerdere kostenramingen en het niet indexeren van de zowel de subsidie als de eigen bijdrage, blijft er een tekort op de grondexploitatie van € 1,49 miljoen. Hiervoor dient een aanvulling te worden opgenomen van de op te nemen verliesvoorziening.

- Voorgesteld wordt om dit extra tekort toe te voegen aan de verliesvoorziening ten laste van de Algemene reserve vrij besteedbaar.

Investeringskrediet Overgoo Fleetpark bovenwijkse voorzieningen

Bij de begroting van de grondexploitatie is ook gekeken naar het investeringskrediet voor het niet-subsidiabele deel van de bovenwijkse voorzieningen (€ 462.645).

Overeenkomstig prijspeil 2026 en met inschatting voor toekomstige indexatie blijkt dat dit krediet bijgesteld moet worden naar € 523.841.

- Voorgesteld wordt deze bijstelling te verwerken in het Investeringsplan 2026-2030.

Risico's

Deze gebiedsontwikkeling behoort tot de grootste ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ervaring leert dat gebiedsontwikkelingen van deze omvang nooit risicoloos zijn.

Door middel van een risicoanalyse is het risicoprofiel vastgesteld. Dit vormt de basis voor de bepaling van de hoogte van het grondexploitatie-risico dat wordt opgenomen in het gemeentelijk weerstandsvermogen. Het risicoprofiel voor de grondexploitatie Overgoo is berekend op circa € 2,03 miljoen.

De belangrijkste risico's betreffen mogelijke vertraging als gevolg van netcongestie of een beperkte marktabsorptie, verdere stijgingen van bouw- en ontwikkelkosten en aanvullende gemeentelijke ambities binnen de gebiedsontwikkeling.

De risico's zijn nader toegelicht in de geheime rapportage 'Grondexploitatie Overgoo'.

Met de gesloten overeenkomsten is een evenwichtige verdeling van risico's tussen de gemeente en de marktpartijen tot stand gebracht.

De risico's zijn berekend voor het plandeel Overgoo: de gemeentelijke gronden en openbaar gebied binnen het ontwikkelgebied. Mogelijke risico's als extra kosten voor aansluiting van de bovenwijkse voorzieningen en mobiliteit vallen buiten de scope van deze grondexploitatie. Bij de latere uitwerking van de plannen en uitvoering van de gebiedsontwikkeling zullen deze beter in beeld kunnen worden gebracht.

Door de gebiedsontwikkeling en bijbehorende grondexploitatie regelmatig te monitoren, kunnen risico's en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd en beheerst. Hiermee wordt voorkomen dat substantiële overschrijdingen zich ongemerkt ontwikkelen.

Kansen

- Voor het tekort in de grondexploitatie kan via de Knelpuntenpot Sociale huur van de provincie subsidie worden aangevraagd. Dat kan per fase te realiseren sociale woningen. De subsidie bedraagt maximaal € 600.000 per aanvraag, met als uitgangspunt € 6.000 per sociale woning en een start bouw binnen drie jaar.
Als het sociale programma in fases wordt opgedeeld kan maximaal € 1.800.000 aan subsidie worden opgehaald. Een en ander ervan uitgaande dat de komende jaren deze subsidiemogelijkheid wordt voortgezet. De provincie heeft ambtelijk de intentie om deze subsidie volgend jaar weer open te stellen.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De gebiedsontwikkeling Overgoo kent een eigen participatietraject. De inwoners zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de voor het project opgestelde beleidsstukken, waaronder het Stedenbouwkundig plan en het TAM-omgevingsplan.

De grondexploitatie is een financiële vertaling; het geeft financiële verantwoording en inzicht in het project. Na opening en vaststelling van de grondexploitatie wordt het project opgenomen in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Het MPG wordt jaarlijks herzien waarbij ook een openbare rapportage wordt vastgesteld met openbare infographics.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

- 4779 Concept raadsbesluit Openen grondexploitatie Overgoo
- 4779 GEHEIME rapportage "Grondexploitatie Overgoo"
- 4779 Openbare bijlage "Infographic Grondexploitatie Overgoo"
- 4779 Begrotingswijziging 2026 nummer 8