

Gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-23-331194
Datum collegevergadering: 12 september 2023
datum raadsvergadering: 26 oktober 2023
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Arjan Stegeman
emailadres: a.stegeman@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023 vast te stellen
 2. De geheimhouding op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023 op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.
 3. De financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst te verwerken in de financiële slotwijziging 2023, tussentijdse rapportage 2024 en de begroting 2025.
-

Inleiding

De gemeente Teylingen is voornemens het poldergebied Nieuw Boekhorst te Voorhout te ontwikkelen naar een woongebied. Dit is opgenomen in de Structuurvisie 2030. Diverse partijen hebben ieder voor zich (delen van) de gronden in het projectgebied in eigendom, zoals aangegeven op de als bijlage 2 aangehechte kaart. Ook de gemeente heeft gronden in eigendom. De gemeente heeft aangegeven dat zij in samenwerking met marktpartijen wenst te komen tot de ontwikkeling van het project Nieuw Boekhorst. In dat verband sloten Partijen op 4 juni 2021 een (eerste) intentieovereenkomst. Naar aanleiding daarvan hebben partijen de "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst" opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze is op 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Sindsdien is voortschrijdend inzicht ontstaan over de positie van de school en de uitwerking van het sportprogramma. Dit heeft geleid tot een addendum op de vastgestelde "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst". De "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst" en addendum vormen samen één geheel, de Visie. In november 2022 sloten partijen een (tweede) intentieovereenkomst. Naar aanleiding daarvan hebben partijen de financiële onderbouwing van de visie in de vorm van een concept "doorrekening" opgesteld, die zij nadien vertaald hebben in de concept GREX-berekening. Partijen hebben aan de hand van de Visie en de concept GREX-berekening de conclusie getrokken dat de ontwikkeling en realisatie van het project Nieuw Boekhorst (financieel) haalbaar is. Vervolgens zijn partijen gedurende de looptijd van de tweede intentieovereenkomst met elkaar in overleg getreden om te komen tot de vaststelling van de hoofdlijnen van deze overeenkomst. Deze hoofdlijnen zijn verder uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst, waarin afspraken worden vastgelegd voor de realisatie van het project Nieuw Boekhorst en de hiervoor benodigde procedures.

Naast de GREX-berekening waar in de haalbaarheid van Nieuw Boekhorst als geheel voor alle partijen wordt aangetoond, heeft de gemeente ook een berekening waarin de haalbaarheid voor de gemeente wordt aangetoond. Dit is de Gemeentelijke Grondexploitatie.

Aanvullend op de anterieure overeenkomst is er ook de samenwerkingsovereenkomst Gemeente – Stek inzake Nieuw Boekhorst. Hierin staan onder meer afspraken over afname van kavels voor sociale woningbouw door Stek. De financiële gevolgen van deze afspraken zijn ook meegenomen in de Gemeentelijke Grondexploitatie.

De Gemeentelijke Grondexploitatie sluit aan op de methodiek zoals die is voorgeschreven door BBV in de Notitie Grondbeleid (2019).

Bestaand kader en context

Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.

Beoogd effect

Met het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst kan de locatie Nieuw Boekhorst worden ontwikkeld naar woningbouw. Deze wijk ondersteunt verschillende ruimtelijke en maatschappelijke doelen van de gemeente Teylingen.

De gemeentelijk wil Nieuw Boekhorst zien als budgetneutrale ontwikkeling: er moet balans zijn tussen kosten en opbrengsten. De gemeentelijke grondexploitatie geeft hier inzicht in en biedt sturingsmogelijkheden voor de projectleider.

Gedurende de realisatie van het project wil de gemeente de financiële gevolgen van Nieuw Boekhorst kunnen blijven bewaken. Daarbij wil de gemeente ook jaarlijks verantwoording kunnen afleggen conform de richtlijnen van BBV.

Argumenten

1.1. In de Gemeentelijke Grondexploitatie is een financiële vertaling gemaakt van alle afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Dit zijn afspraken over onder meer het kostenverhaal, het woonprogramma, de uitvoering, planning en duurzaamheid. Aanvullend op de afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vertaald uit de samenwerkingsovereenkomst Gemeente–Stek inzake Nieuw Boekhorst.

Met het vaststellen van deze Grondexploitatie is er een financiële vertaling van de afspraken uit de anterieure overeenkomst. Dit biedt:

- Zicht op het voorcalculatorisch financieel resultaat;
- Een middel om gemaakte kosten en opbrengsten jaarlijks te verantwoorden
- Een financieel-administratief middel voor de gemeente om kosten en opbrengsten te verwerken

2.1. Bekendmaking schaadt het financiële belang van de gemeente.

De Wet open overheid bepaalt o.a. dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Deze situatie doet zich voor bij openbaarmaking van de betreffende overeenkomst plus bijlagen, aangezien dit een negatieve impact kan hebben op de onderhandelingspositie van de gemeente met projectontwikkelaars en aannemers. Het college heeft geheimhouding de gemeentelijke grondexploitatie inclusief bijlagen opgelegd, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Woo en de bevoegdheid om geheimhouding op te heffen ligt bij de raad.

3.3. De raad heeft het budgetrecht tot het wijzigen van de begroting.

De raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie op basis van het

budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet). De uitgaven en de inkomsten dienen daarvoor gewijzigd te worden in de begroting. Bij de eerstvolgende P&C-rapportages zal de begroting gewijzigd worden op basis van de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1. Wanneer de Gemeentelijke Grondexploitatie niet wordt vastgesteld, ontstaat in het jaarrekeningproces een probleem.

De gemeente heeft kosten gemaakt in de achterliggende periode (verwerving gronden en plankosten). Met de overeenkomst maakt de gemeente bovendien financiële afspraken voor de komende jaren. Conform de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (BBV, 2019) is de gemeente verplicht een grondexploitatie op te stellen.

Niet vaststellen van de grondexploitatie zorgt voor een probleem met de goedkeuring van de jaarrekening door de accountant.

Afwijzing van de financiële uitgangspunten uit de grondexploitatie is afwijzing van het resultaat van onderhandeling rondom de anterieure overeenkomst en zorgt voor een probleem met de marktpartijen in de overeenkomst.

1.2. Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud.

De overeenkomst komt pas tot stand nadat de bevoegde personen van de marktpartijen hebben besloten tot het aangaan daarvan. Dit wordt niet gezien als groot risico, aangezien de bevoegde personen op regelmatige basis zijn meegenomen in de totstandkoming van deze overeenkomst.

1.3. indien een partij, om welke reden dan ook, besluit om deze overeenkomst niet aan te gaan, dan zijn partijen niet gebonden aan de overeenkomst.

In dat geval zijn partijen niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade aan elkaar.

Financiële consequenties

Het totale resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie Nieuw Boekhorst is positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2033.

Voor de Gemeentelijke Grondexploitatie is een rapportage opgesteld die uitgebreid ingaat op de kosten en opbrengsten (zie bijlage rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie).

Voor dit complex worden kosten gemaakt voor aankoop gronden, sloop- en saneringskosten, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, inrichting openbare sportvoorzieningen, aanheling openbare ruimte en inrichting Driehoek. Hiertegenover staat een grondopbrengst en bijdragen in plankosten, verwervingskosten driehoek en Noordelijke randweg. Dit resulteert in een totaal positief verwacht resultaat. Dit resultaat is voorcalculatorisch en is gebaseerd op de actuele verwachtingen ten aanzien van macro-economische ontwikkelingen en de voortgang van het project Nieuw Boekhorst. Niemand kan echter de toekomst voorspellen en het positieve resultaat zal in de toekomst gaan afwijken. Het nu verwachte positieve resultaat zal terug vloeien naar de algemene reserve om de financiële positie van de gemeente Teylingen te versterken.

Op basis van BBV-regelgeving dient de grondexploitatie in de administratie gesplitst te worden in het facilitaire deel en het actieve deel (verkoop grond). Deze splitsing is zichtbaar in bijlage 2 in de rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie. Er zijn (overzichtelijke) risico's in het project aanwezig, hierbij wordt verwezen naar de rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie.

Aanpak, uitvoering en participatie

Wanneer u besluit tot het voorstel, en ook de raad akkoord gaat, wordt de gemeentelijke Grondexploitatie verwerkt in de gemeentelijke financiële administratie. Door middel van

actualisatie van de grondexploitatie via de jaarlijkse cyclus komt Gemeentelijke Grondexploitatie periodiek terug op de bestuurlijke agenda

Er vindt geen externe communicatie plaats over de Gemeentelijke Grondexploitatie. Er is geen participatie.

Duurzaamheid

Partijen spannen zich maximaal in om de over en weer uitgesproken ambities ten aanzien van de duurzaamheid van het project Nieuw Boekhorst te zullen realiseren. Hiervoor wordt verwezen naar het DGO+ dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Met de inspanningen voor het realiseren van de ambities zoals opgenomen in dit document streven partijen na om voor het project Nieuw Boekhorst het "NL Gebiedslabel" op niveau A ("uitstekend") te behalen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Het is urgent de anterieure overeenkomst te hebben ondertekend voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Parallel aan de overeenkomst is er de Gemeentelijke Grondexploitatie.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Rapportage Gemeentelijke grondexploitatie 2023 (geheim)

Namens het college van Teylingen,

Dhr. J.F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 12 september 2023 met als onderwerp
Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

gelet op artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet,

besluit:

1. De Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023 vast te stellen
2. De geheimhouding op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023 op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.
3. De financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst te verwerken in de financiële slotwijziging 2023, tussentijdse rapportage 2024 en de begroting 2025.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 oktober 2023,

Mevr. C. Bus
griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
voorzitter