Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-310688
datum collegevergadering:	23 mei 2023
Datum raadsvergadering:	29 juni 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
e-mailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023, d.d. 14 februari 2023 vast te stellen
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4020 Actualisatie GREX Bloementuin vast te stellen.
3. De geheimhouding op bijlage 1 (Kasstroomoverzicht) bij de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023, d.d. 14 februari 2023 op te heffen nadat het project is gerealiseerd.

Inleiding
Het project Bloementuin betreft de realisatie van 88 woningen in het gebied dat is gelegen tussen Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. Voor het project is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld omdat de gemeente eigenaar was van de gronden in het gebied en het initiatief heeft genomen om te komen tot de ontwikkeling van woningbouw op de locatie. Een grondexploitatie moet volgens de actuele voorschriften van de commissie Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) jaarlijks worden herzien om een actueel financieel beeld van het project te waarborgen.

Bestaand kader en context
Op 24 september 2020 heeft de raad de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2020 vastgesteld. Op 4 november is de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2021 d.d. 10 mei 2021 door de raad vastgesteld. In 2022 is aan de raad geen afzonderlijke Rapportage Grondexploitatie voorgelegd omdat toen geen sprake van significante wijzigingen in het project. In de nu voorliggende Rapportage Grondexploitatie 2023 is onder andere het resultaat verwerkt van de koopovereenkomst met de voor deelplan B van het project geselecteerde marktpartij. Deelplan B betreft de ontwikkeling van 56 vrije sector koopwoningen met openbare ruimte. Deelplan A betreft de ontwikkeling van 32 sociale appartementen (36% totale bouwprogramma) door Woonstichting Stek.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid is geheimhouding opgelegd aan bijlage 1 (Kasstroomoverzicht) bij de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2023. Het verstrekken van de in de bijlage genoemde informatie kan tot financieel nadeel leiden voor de gemeente. De positie van de gemeente ten opzichte van wederpartijen kan worden verzwakt. Geacht wordt dat openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kan schaden dat de financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Het is nadelig wanneer de gemeente naar buiten treedt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, van welke bouwkosten wordt uitgegaan, hoe kasstromen verlopen, e.d.

Beoogd effect
Het vaststellen van de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023 met de bijbehorende begrotingswijziging ten behoeve van de realisatie van het project.

Argumenten

1.1. Het jaarlijks vaststellen van de grondexploitatie is een wettelijk vereiste

Op grond van de actuele voorschriften van de commissie BBV moeten grondexploitaties jaarlijks worden herzien ten behoeve van een actueel financieel beeld van projecten.

1.2. Het vaststellen van de grondexploitatie Bloementuin is een bevoegdheid van de raad
De bevoegdheid tot het vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begrotingswijziging is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2.1. De actualisatie van de grondexploitatie moet begrotingstechnisch worden verwerkt

Met de vaststelling van de begrotingswijziging is de actualisatie van de grondexploitatie begrotingstechnisch op de juiste wijze verwerkt.

3.1. Nadat het project is gerealiseerd is er geen belang meer dat geheimhouding vereist

Nadat het project is gerealiseerd kan de grondexploitatie formeel worden gesloten en is er geen belang meer dat geheimhouding vereist. Het project is gerealiseerd als de woningen en de openbare ruimte zijn gerealiseerd en opgeleverd en de grondexploitatie formeel is afgesloten. Dan zijn de (financiële) relaties met wederpartijen over het project afgerond.

Kanttekeningen
1.1. Er zijn risico's die het einderesultaat van de grondexploitatie kunnen beïnvloeden

In de rapportage (paragraaf 4.1.) wordt benoemd dat het te behalen eindresultaat beïnvloed kan worden door verschillende factoren, zoals bezwaar- en beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunningen voor het plan of eventuele hoge prijs- en kostenstijgingen voor het bouw- en woonrijp maken. Het resultaat van € 1.204.000 op eindwaarde lijkt ruim voldoende om eventuele prijsstijgingen en tegenvallers op te kunnen vangen. Verantwoording vindt plaats via de rapportages over de grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijzigingen.

Financiële consequenties
Alle voorziene kosten en opbrengsten van het project en het te verwachten resultaat op eindwaarde (€ 1.204.000,-) zijn opgenomen in de grondexploitatie. De komende jaren zal winstneming plaats vinden, 2023: € 1.086.000 2024: € 51.000 en 2025: € 67.000. In de

Nota reserves en voorzieningen 2018 Teylingen is besloten om deze winst in de reserve investeringsstrategie Holland Rijnland te storten.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het bestemmingsplan voor het project is vastgesteld op 30 juni 2022. Er loopt nog een (1) beroepsprocedure bij de Raad van State. Hoewel het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is het wel in werking getreden en mogen op grond van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden afgegeven. Voor de bouw van 32 sociale huurappartementen door Woonstichting Stek is inmiddels omgevingsvergunning verleend. De start bouw is voorzien in juni 2023. Voor de bouw van 56 vrije sector koopwoningen is BAM Wonen via een aanbesteding als ontwikkelaar geselecteerd. Inmiddels is omgevingsvergunning aangevraagd en is de verkoop van de woningen gestart, er is veel belangstelling voor de woningen. Een en ander is mede afhankelijk van eventueel bezwaar en beroep, maar de planning is dat het project in 2025 volledig kan worden opgeleverd.

Duurzaamheid

De ambitie voor het project Bloementuin is een aantrekkelijke en duurzame wijk van 88 woningen te realiseren met uiteenlopende woningtypen voor verschillende doelgroepen. Duurzaamheid betreft onder andere de energetische kwaliteit en materialisatie van de woningen en maatregelen op het gebied van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in het project.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

De grondexploitatie moet jaarlijks worden vastgesteld.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023, d.d. 14 februari 2023
2. GEHEIM: Bijlage 1 (Kasstroomoverzicht) bij de Rapportage grondexploitatie Bloementuin, d.d. 14 februari 2023
3. Begrotingswijziging R4020 Actualisatie GREX Bloementuin

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 23 mei 2023 met als onderwerp Vaststellen Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid,

besluit:

1. De Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023, d.d. 14 februari 2023 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4020 vast te stellen.
3. De geheimhouding op bijlage 1 (Kasstroomoverzicht) bij de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2023, d.d. 14 februari 2023 op te heffen nadat het project is gerealiseerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 juni 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter