Raadsvoorstel Besluitvormend

Rapportage Grondexploitatie 2024 Project Bloementuin, Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-365347
Datum collegevergadering:	21 mei 2024
datum raadsvergadering:	27 juni 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2024 d.d. 27 februari 2024 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4009 Actualisatie GREX Bloementuin vast te stellen.

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
Het project Bloementuin voorziet in de bouw van 88 woningen, waaronder 32 sociale huurappartementen. Inmiddels zijn het bestemmingsplan en de voor het project benodigde omgevingsvergunningen volledig onherroepelijk en zijn de werkzaamheden in volle gang. De oplevering van de 32 sociale appartementen in plandeel A (Woonstichting Stek) is voorzien medio 2024. De oplevering van de 36 eengezinswoningen en 20 appartementen in plandeel B (BAM Wonen) vindt volgens de planning plaats gefaseerd plaats tot en met Q1 2025. Vanaf 2020 is jaarlijks de Rapportage Grondexploitatie vastgesteld, met uitzondering van het jaar 2022, toen geen sprake was van significante wijzigingen in de grondexploitatie. Op 29 juni 2023 is de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2023 door de raad vastgesteld.
In de nu voorliggende Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2024 zijn onder andere verwerkt het resultaat van de koopovereenkomst met de voor deelplan B geselecteerde marktpartij, de niet voorziene kosten van een bodemsanering in deelgebied A en de kosten van de gemeentelijke bijdrage aan het bouwrijp

maken van deelplan B. In de rapportage wordt dit uitgewerkt en toegelicht.

Beoogd effect
Het vaststellen van de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2024 met de bijbehorende begrotingswijziging.

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.
Het vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begrotingswijziging zijn een bevoegdheid van de raad. Dit vindt een grondslag in artikel 189 Gemeentewet, artikel 27 Financiële verordening Teylingen 2023 en artikel 3.1.3 Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026.

2.1. De actualisatie van de grondexploitatie moet begrotingstechnisch worden verwerkt.
Met de vaststelling van de begrotingswijziging worden de consequenties van de actualisatie van de grondexploitatie begrotingstechnisch op de juiste wijze verwerkt.

Kanttekeningen
1.1. In paragraaf 4.1. (Risicoanalyse) is benoemd dat de risico's die het eindresultaat van de grondexploitatie nog wezenlijk kunnen beïnvloeden als gering aangemerkt kunnen worden.
Het bestemmingsplan is volledig onherroepelijk, hetzelfde geldt inmiddels ook voor de voor het project benodigde omgevingsvergunningen. De grondverkopen voor beide deelgebieden zijn afgerond. Er zijn contractuele afspraken met de ontwikkelaars van beide deelgebieden.

2.1. De bedragen in de begrotingswijziging sluiten niet 1-op-1 aan op de bedragen in de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2024.
De in de begrotingswijziging opgenomen bedragen sluiten niet 1-op-1 aan op de bedragen in de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2024. De begrotingswijziging corrigeert de stand van de begroting van vorig jaar wordt naar aanleiding van de huidige stand van zaken in de Rapportage grondexploitatie Bloementuin.

Financiële consequenties
Alle voorziene kosten en opbrengsten van het project en het te verwachten resultaat op eindwaarde zijn opgenomen in de grondexploitatie. De verwachte eindwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 127,774 positief. Dat betreft het resultaat exclusief de gerealiseerde winstnemingen van € 86.031 bij jaarrekening 2022 en € 733.219 bij jaarrekening 2023. De verwachte eindwaarde (het resultaat) inclusief gerealiseerde winstnemingen bedraagt € 947.024. In de Nota reserves en voorzieningen 2018 Teylingen is besloten de winst van het project te storten in de reserve Investeringsstrategie Holland Rijnland.

Aanpak, uitvoering en participatie
Het bestemmingsplan en de voor het project benodigde omgevingsvergunningen zijn volledig onherroepelijk en de werkzaamheden zijn in volle gang. De oplevering van plandeel A (32 sociale woningen) is voorzien medio 2024, de oplevering van de 36 eengezinswoningen de 20 appartementen in plandeel B vindt gefaseerd plaats tot en met Q 1 2025. Na de afronding van het project in 2025 kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Duurzaamheid
De ambitie voor het project Bloementuin is de realisatie van een aantrekkelijke en duurzame wijk van 88 woningen 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/aanleggen van de woningen en de openbare ruimte in het plangebied. De in het plangebied aanwezige watergang wordt verlengd en uitgebreid met een waterpartij. De gravelonderlaag van de oude tennisbanen is hergebruikt bij het bouwrijp maken van het plangebied, in het plangebied wordt een Wadi gerealiseerd en wordt gedeeltelijk halfverharding gerealiseerd, Ook worden een insektenhotel en verblijfsmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gerealiseerd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft alleen betrekking op Teylingen.

Urgentie
De grondexploitatie moet jaarlijks worden herzien, bij voorkeur voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van de jaarrekening.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- Rapportage grondexploitatie Bloementuin, bbn adviseurs, d.d. 27 februari 2024
- Begrotingswijziging R4009 Actualisatie GREX Bloementuin 2024

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2024 met als onderwerp **Rapportage Grondexploitatie 2024 Project Bloementuin, Sassenheim**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 189 Gemeentewet, artikel 27 Financiële verordening Teylingen en artikel 3.1.3 Nota grondbeleid Teylingen 2022-2026,

Besluit:

1. De Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2024, d.d. 27 februari 2024 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4009 Actualisatie GREX Bloementuin vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat Griffier	Mevr. Carla G.J. Breuer Voorzitter