Raadsvoorstel Besluitvormend

Rapportage Grondexploitatie 2025 project Bloementuin, Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-427827
Datum collegevergadering:	22 april 2025
datum raadsvergadering:	28 mei 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Jan Zandstra
emailadres:	j.zandstra@hltsamen.nl
programma:	Bedrijvigheid

Wij stellen voor:

1. De Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2025, d.d. 6 maart 2025 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4006 Actualisatie GREX Bloementuin vast te stellen.

Inleiding

Het project Bloementuin omvat de bouw van 88 woningen in het gebied gelegen tussen Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. De Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2025 bevat de actuele inzichten over de kosten en opbrengsten van het project, de risico's en het eindresultaat van de grondexploitatie. De grondexploitatie moet jaarlijks worden vastgesteld door de raad. Besloten wordt kennis te nemen van de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2025. Daarnaast wordt besloten aan de gemeenteraad het raadsvoorstel voor te leggen om de Rapportage Grondexploitatie project Bloementuin 2025 vast te stellen en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het project Bloementuin voorziet in de bouw van 88 woningen, waaronder 32 sociale huurappartementen. De 32 sociale huurappartementen van Woonstichting Stek in plandeel A zijn medio 2024 opgeleverd. De oplevering van de 36 eengezinswoningen en 20 appartementen in plandeel B (BAM Wonen, koopsector) vindt plaats in Q2 van dit jaar (2025) rond week 20. De laatste werkzaamheden betreffen het weghalen van de tijdelijke bouwweg en de afronding van het woonrijp maken van plandeel A en enkele kleine aanpassingen in de directe omgeving van het plangebied.

Vanaf 2020 is jaarlijks de Rapportage actualisatie grondexploitatie voor het project vastgesteld, met uitzondering van het jaar 2022 toen geen sprake was van significante wijzigingen in de grondexploitatie.

Beoogd effect
Het vaststellen van de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2025 met de bijbehorende begrotingswijziging.

Argumenten
1.1. Het jaarlijks vaststellen van de grondexploitatie is een wettelijk vereiste
De grondexploitatie moet volgens de actuele voorschriften van de Commissie Besluit, Begroting en Verantwoording jaarlijks worden herzien om een actueel financieel beeld van het project te waarborgen.

1.2 Het vaststellen van de grondexploitatie betreft een bevoegdheid van de raad
Het vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begrotingswijziging zijn een bevoegdheid van de raad.

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 verwerkt.

Kanttekeningen
1.1. De risico's in de grondexploitatie zijn zeer beperkt
In paragraaf 4.1 (Risicoanalyse) van de rapportage is benoemd dat de risico's die het resultaat van de grondexploitatie kunnen beïnvloeden als beperkt kunnen worden aangemerkt. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen voor het project zijn onherroepelijk. De grondverkopen zijn afgerond. De koopwoningen in het project zijn verkocht en het plan bevindt zich in de afrondende fase van het woonrijp maken. Er zijn goede contractuele afspraken gemaakt 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 2025
De in de begrotingswijziging opgenomen bedragen sluiten niet 1-op-1 aan op de bedragen in de Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2025. De begrotingswijziging corrigeert de stand van de begroting van vorig jaar naar aanleiding van de actuele stand van zaken in de Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2025.

Financiële consequenties

Alle voorziene kosten en opbrengsten van het project en het te verachten resultaat op eindwaarde zijn opgenomen in de grondexploitatie. De verwachte eindwaarde per 31 december 2025 is € 127.361,- positief. Met een kleine correctie op de winstneming over boekjaar 2024 (€ 10.067,- negatief) en de eerdere winstnemingen bij jaarrekening 2022 (€ 86.031,-) en jaarrekening 2023 (€ 733.219,-) is nu in totaal € 809.183,- winst genomen uit de grondexploitatie Bloementuin. Samen met de verwachte (positieve) eindwaarde van de grondexploitatie (€ 127.361,-) - die bij afsluiting van de grondexploitatie vrijvalt - komt het totale verwachte resultaat van het project (inclusief winstnemingen) uit op ca. € 936.000,- positief. Het resultaat van het project (verwachte eindwaarde) wordt gestort in de algemene reserve.

Juridisch kader
De grondexploitatie moet volgens de actuele voorschriften van de Commissie Besluit, Begroting en Verantwoording jaarlijks worden herzien om een actueel financieel beeld van het project te waarborgen. Artikel 189 Gemeentewet bevat de verplichting voor de gemeente tot een structurele en evenwichtige begroting waarin alle uitgaven en middelen zijn opgenomen. Artikel 27 van de Financiële verordening Teylingen schrijft voor in begroting en jaarrekening de actualisaties van de grondexploitaties te verwerken ter uitvoering van het Besluit Begroting en Verantwoording. In paragraaf 3.1.3. Nota grondbeleid Teylingen 2022-2026 is ook opgenomen grondexploitaties jaarlijks te actualiseren.

Aanpak, uitvoering en participatie
Plandeel A (32 sociale huurappartementen) is in Q3 2024 opgeleverd. De oplevering van de 56 vrije sector koopwoningen (36 eengezinswoningen en 20 appartementen) en de oplevering van het openbaar gebied aan de gemeente zijn voorzien in Q2 2025. De grondexploitatie van het project kan in 2026 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 van de woningen in en aanleggen van 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 aangelegd en wordt gedeeltelijk halfverharding toegepast. Ook worden een insektenhotel en verblijfsmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gerealiseerd.

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

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

Evaluatie

Met de afronding van het project Bloementuin zijn bereikt:

- Een gevarieerde, nieuwe woonwijk met kwaliteit en een diversiteit aan woningtypen/-categorieën die huisvesting biedt aan 88 huishoudens, waaronder 36% sociale huur;
- Een bijdrage aan de doorstroming op de lokale woningmarkt omdat het gros van de kopers/huurders een woning in de gemeente achterlaat;
- Een substantieel positief resultaat ('winst') op de grondexploitatie, overheidsgeld dat geherinvesteerd kan worden in overheidstaken/-opgaven;
- Een aanzienlijke financiële bijdrage uit de grondexploitatie aan het clusteren en moderniseren van sportvoorzieningen op het sportpark Roodemolen, door het optimaliseren van voetbalvelden en de aanleg van een nieuw tennispark (ruim 1,4 miljoen Euro).

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Rapportage grondexploitatie Bloementuin, bbn adviseurs, 6 maart 2025
2. Begrotingswijziging R4006 Actualisatie GREX Bloementuin

Namens het college van Teylingen,

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 22 april 2025 met als onderwerp **Rapportage Grondexploitatie 2025 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 2025, d.d. 6 maart 2025 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging R4006 Actualisatie GREX Bloementuin vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 mei 2025,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter