

Rapportage Grondexploitatie 2026 project Bloementuin, Sassenheim

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-26-490287
Datum collegevergadering:	31 maart 2026
datum raadsvergadering:	21 mei 2026
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 2026 (maart 2026) vast te stellen.
2. De grondexploitatie te sluiten per 31 december 2025.
3. De geheimhouding die is opgelegd op (delen van) de grondexploitaties van 2023 en eerdere jaren op te heffen.

Inleiding

Het project Bloementuin omvat de bouw van 88 woningen in het gebied tussen de Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. De Rapportage Grondexploitatie Bloementuin 2026 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.

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 36 eengezinswoningen en 20 appartementen in plandeel B (BAM Wonen, vrije koopsector) zijn medio 2025 opgeleverd. Het woonrijp maken van de wijk is afgerond, inclusief 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 en sluiten van de Rapportage grondexploitatie Bloementuin.

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.

2.1 Het openen, vaststellen en sluiten van de grondexploitatie betreft een bevoegdheid van de raad

Het vaststellen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Nu het project is gerealiseerd en alle kosten en opbrengsten in de financiële administratie kunnen worden verwerkt, kan de grondexploitatie worden gesloten per 31 december 2025.

3.1 Nu het project is afgerond kan de geheimhouding formeel worden opgeheven

Op (delen van) grondexploitaties van 2023 en eerdere jaren was geheimhouding opgelegd door de raad. Op dat moment waren de transacties in het kader van het project (grondverkoop, aanbesteding, e.d.) nog niet afgerond. Openbaarmaking zou in die fase van het project het financieel belang van de gemeente kunnen schaden. Nu het project volledig is gerealiseerd kan de geheimhouding formeel worden opgeheven.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Alle kosten en opbrengsten van het project en het resultaat op eindwaarde zijn opgenomen in de grondexploitatie. Het eindresultaat van de grondexploitatie (en daarmee de totale winst van het project) bedraagt € 953.852,- positief. Het grootste deel van de winst is in eerdere jaren geïncasseerd. Over het jaar 2025 is sprake van een resterende winstneming van € 144.669,-. De winstneming komt ten laste van de boekwaarde van het project en ten gunste van de jaarrekening over 2025. De grondexploitatie wordt per 31 december 2025 afgesloten, waarna geen kasstromen meer plaats vinden.

Juridisch kader

De raad is bevoegd tot het openen, vaststellen en sluiten van grondexploitaties.

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 2024 opgeleverd. Plandeel B (56 grondgebonden woningen en 20 appartementen, vrije sector koop) is in 2025 opgeleverd. In 2025 is ook het woonrijp maken afgerond. Met het vaststellen van de rapportage grondexploitatie 2026 wordt de grondexploitatie van het project formeel afgesloten.

Duurzaamheid

Het project Bloementuin is 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 en in de aanleg van de openbare ruimte. De watergang in het plan is verlengd en uitgebreid met een waterpartij. De gravelonderlaag van de oude tennisbanen is hergebruikt bij het bouwrijp maken van het plangebied. In het plangebied zijn een wadi aangelegd en deels waterdoorlatende straten toepast. Ook zijn verblijfsmogelijkheden voor vogels en vleermuizen en een hotel voor insecten 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

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 voor de gemeente, dat geherinvesteerd kan worden in publieke taken/-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.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Rapportage grondexploitatie Bloementuin, bbn adviseurs (maart 2026)
- Samenvatting-Kasstroomoverzicht grondexploitatie Bloementuin (maart 2026)

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 31 maart 2026 met als onderwerp **Rapportage Grondexploitatie 2026 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 2026 (maart 2026) vast te stellen.
2. De grondexploitatie te sluiten per 31 december 2025.
3. De geheimhouding die is opgelegd op (delen van) de grondexploitaties van 2023 en eerdere jaren op te heffen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 21 mei 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 17-06-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Carla G.J. Breuer
op 18-06-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter