

Vaststellen grondexploitatie (mei 2026) Langeveld

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-176039
Datum collegevergadering: 26 mei 2026
datum raadsvergadering: 2 juli 2026
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Arjan Stegeman
emailadres: a.stegeman@hltsamen.nl
programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Voor de kosten en opbrengsten van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van € 523.000,-.
2. Begrotingswijziging nummer R4015 vast te stellen.
3. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Inleiding

Op dit moment voorziet het stedenbouwkundigplan in 152 woningen. De verhouding is in het huidige plan 31% sociaal, 54% middelduur en 15% vrij bouwprogramma. De 10 vrije sector woningen blijven onder regie van de gemeente. De ontwikkeling in het project Langeveld vorderen. Zo zijn er inmiddels ontwikkel-koop en realisatieovereenkomsten gesloten met het Knarrenhof en met Woonstichting Stek. Ook is de verkoop gestart van de levensloopbestendige woningen in de vorm van een collectief-particulier-opdrachtgeversproject (CPO). In de overeenkomsten staan onder meer afspraken over afname van kavels door Stek en Knarrenhof. De financiële gevolgen van deze afspraken zijn ook meegenomen in de Grondexploitatie. De grondexploitatie volgt de methodiek zoals die is voorgeschreven door de commissie BBV. Deze werkwijze is ook vastgelegd in de nota grondbeleid (2022 - 2026) van de gemeente Teylingen.

Deze grondexploitatie bevat alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project. Het is een middel om de kosten en opbrengsten in de toekomst te kunnen beheersen en het project financieel te kunnen sturen. Door middel van jaarlijkse actualisatie is het ook een middel voor verantwoording (jaarrekening) conform de richtlijnen van BBV. De grondexploitatie 2026 betreft de actualisatie van de grondexploitatie 2025.

Het college heeft op 26 mei 2026 geheimhouding op te leggen op de Grondexploitatie Langeveld omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente kan schaden.

Bestaand kader en context

- Raadsbesluit 2 februari 2023 "Besluit woningbouw op Langeveld"
- Raadsbesluit 27 juni 2024 "Grondexploitatie Langeveld"
- Raadsbesluit 11 december 2025 "Grondexploitatie Langeveld"
- Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'
- Raadsbesluit 26 februari 2026: vaststellen Omgevingsplan TAM IMRO
- Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

Beoogd effect

De gemeente wil Langeveld zien als een ontwikkeling waarbij het tekort is gemaximeerd: er moet balans zijn tussen kosten en opbrengsten. De grondexploitatie geeft hier inzicht in en biedt sturingsmogelijkheden voor de projectleider.

Gedurende de realisatie van het project moet de gemeente de financiële gevolgen van het project Langeveld kunnen blijven bewaken. Daarbij moet de gemeente ook jaarlijks verantwoording kunnen afleggen conform de richtlijnen van BBV. Op basis van de grondexploitatie 2026 legt de gemeente deze verantwoording af.

Argumenten

1.1 en 2.1 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. De begroting zal gewijzigd worden op basis van de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie en de daarbij horende begrotingswijziging R4015.

3.1 Geheimhouding wordt opgeheven als het openbaar gebied is opgeleverd.

Voor de grondexploitatie Langeveld wordt de geheimhouding opgeheven als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Kanttekeningen

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

De gemeente heeft kosten gemaakt in de achterliggende periode (uitvoeringskosten en plankosten). Met de overeenkomsten maakt de gemeente bovendien financiële afspraken voor de komende jaren. Conform de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV 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.

2.1 Het vaststellen van de Begrotingswijziging is een noodzakelijke voorwaarde om middelen beschikbaar te stellen

Het niet vaststellen van een begrotingswijziging betekent dat er geen middelen beschikbaar zijn om de grondexploitatie ten uitvoer te brengen.

3.1 Het niet opheffen van de geheimhouding is ongewenst

Het niet opheffen van de geheimhouding is, mede in het kader van de WOO, ongewenst.

Financiële consequenties

De grondexploitatie Langeveld is in 2026 bijgesteld met € 20.000. De verliesvoorziening is ten opzichte van de stand per 31 december 2024 verlaagd met € 82.000 naar € 523.000,- op eindwaarde.

In de grondexploitatie zijn uitgaven opgenomen voor de verdere ontwikkeling van het plan, dit zijn de uitgaven voor de aanleg van groenvoorzieningen, een speeltuin en twee bruggen. Door deze uitgaven binnen de grondexploitatie te verwerken, ontstaat een besparing op de gemeentelijke exploitatie doordat investeringsbudgetten ter hoogte van in totaal € 280.000 niet afzonderlijk hoeven te worden ingezet. Daarnaast kunnen deze uitgaven binnen de grondexploitatie worden meegenomen bij de compensatie van vennootschapsbelasting in het geval van andere positieve grondexploitaties zoals Nieuw Boekhorst.

Juridisch kader

- Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid.
- Artikelen 89, 108 en 198 van de Gemeentewet.
- Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'.
- Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026.

Aanpak, uitvoering en participatie

Wanneer u besluit tot het voorstel wordt de grondexploitatie verwerkt in de gemeentelijke financiële administratie. Door middel van actualisatie van de grondexploitatie via de jaarlijkse cyclus komt Grondexploitatie periodiek terug op de bestuurlijke agenda.

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

Duurzaamheid

Door de natuurlijke inrichting van het plan Langeveld wordt extra aandacht besteedt aan zaken zoals hittestress, wateropvang en klimaatadaptatie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Voor de voortgang is het van belang dat de grondexploitatie Langeveld 2026 wordt vastgesteld.

Evaluatie

Het college en de raad zullen op reguliere basis worden geïnformeerd over de voortgang van het project Langeveld.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. GEHEIM Grondexploitatie Langeveld (mei 2026)
2. Begrotingswijziging nummer R4015

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 26 mei 2026 met als onderwerp **Vaststellen grondexploitatie (mei 2026) Langeveld**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid. Artikelen 89, 108 en 198 van de Gemeentewet. Omgevingsvisie Teylingen 2024 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'. Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV. Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026,

Besluit:

1. Voor de kosten en opbrengsten van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van € 523.000,-.
2. Begrotingswijziging nummer R4015 vast te stellen.
3. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 juli 2026,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter