

Vaststellen gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-331194
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. De Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 vast te stellen.
 2. De geheimhouding op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.
 3. De financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst te verwerken in de begroting van 2026 middels begrotingswijziging R4014.
-

Inleiding

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Teylingen de Grondexploitatie 2023 geopend en vastgesteld. In juli 2025 is de geactualiseerde Grondexploitatie 2025 vastgesteld. Deze grondexploitatie bevat alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project Nieuw Boekhorst. Het is een financiële vertaling van de afspraken tussen de gemeente en andere partijen. 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 commissie Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV). De grondexploitatie 2026 betreft de actualisatie van de grondexploitatie 2025.

Het college heeft besloten om in te stemmen met de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 en op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2025 met bijlagen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. Ook heeft het college besloten om aan de raad voor te stellen om de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2025 vast te stellen, de geheimhouding op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan

de gemeente Teylingen en de financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst te verwerken in de begroting van 2026 middels begrotingswijziging R4014.

Bestaand kader en context

- 23 april 2020, vaststellen projectopdracht en voorbereidingskrediet
- 11 maart 2021, geen wensen en bedenkingen tav aangaan intentieovereenkomst
- 22 april 2021, vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (2 percelen)
- 23 september 2021, vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (52 percelen)
- 24 februari 2022, akkoord grondaankopen Nieuw Boekhorst
- 30 juni 2022, vaststellen gebiedsvisie en beeldkwaliteitsvisie
- 28 september 2023, akkoord grondaankopen Nieuw Boekhorst
- 26 oktober 2023, geen wensen en bedenkingen tav aangaan anterieure overeenkomst
- 26 oktober 2023, vaststellen grondexploitatie 2023 Nieuw Boekhorst
- 1 februari 2024, vaststellen bestemmingsplan Nieuw Boekhorst
- 1 februari 2024, vaststellen addendum gebiedsvisie en beeldkwaliteitsvisie
- 24 april 2024, vaststellen stedenbouwkundigplan Deelgebied 1, de Vijver
- 16 november 2024, vaststellen herstelplan (artikel 6:19) Nieuw Boekhorst
- 3 juli 2025, vaststellen grondexploitatie 2025 Nieuw Boekhorst
- 26 februari 2026, vaststellen stedenbouwkundigplan Deelgebied 2
- Nota Grondbeleid, voorgeschreven door BBV
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

Beoogd effect

De gemeente wil Nieuw Boekhorst zien als budget neutrale ontwikkeling: er moet balans zijn tussen kosten en opbrengsten. De gemeentelijke grondexploitatie geeft hier inzicht in en biedt sturingsmogelijkheden voor de projectleider.

Gedurende de realisatie van het project moet de gemeente de financiële gevolgen van Nieuw Boekhorst kunnen blijven bewaken. Daarbij wil 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. In de Gemeentelijke Grondexploitatie is een financiële vertaling gemaakt van alle afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Dit zijn afspraken over onder meer het kostenverhaal, het woonprogramma, de uitvoering, planning en duurzaamheid. Aanvullend op de afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vertaald uit de samenwerkingsovereenkomst Gemeente – Stek inzake Nieuw Boekhorst.

Met het vaststellen van deze Grondexploitatie is er een financiële vertaling van de afspraken uit de anterieure overeenkomst. Dit biedt:

- Zicht op het voorcalculatorisch financieel resultaat,
- Een middel om gemaakte kosten en opbrengsten jaarlijks te verantwoorden,
- Een financieel-administratief middel voor de gemeente om kosten en opbrengsten te verwerken.

2.1. Bekendmaking schaadt het financiële belang van de gemeente.

De Wet open overheid bepaalt o.a. dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Deze situatie doet zich voor bij openbaarmaking van de betreffende overeenkomst plus bijlagen, aangezien dit een negatieve impact kan hebben op de onderhandelingspositie van de gemeente met projectontwikkelaars en aannemers.

3.1. 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 R4014.

Kanttekeningen

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

De gemeente heeft kosten gemaakt in de achterliggende periode (verwerving gronden en plankosten). Met de overeenkomst 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. Afwijzing van de financiële uitgangspunten uit de grondexploitatie is afwijzing van het resultaat van onderhandeling rondom de anterieure overeenkomst en zorgt voor een probleem met de marktpartijen in de overeenkomst.

Financiële consequenties

Het totale resultaat van de grondexploitatie Nieuw Boekhorst (2026) is positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd tot en met 2031.

Voor de Gemeentelijke Grondexploitatie is een rapportage opgesteld die uitgebreid ingaat op de kosten en opbrengsten (zie bijlage rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie).

Voor dit complex worden kosten gemaakt voor aankoop gronden, sloop- en saneringskosten, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, inrichting openbare sportvoorzieningen, aanheiling openbare ruimte en inrichting Driehoek. Hier tegenover staat een grondopbrengst vanuit uitgifte van bouwrijpe kavels en bijdragen in plankosten, verwervingskosten driehoek en Noordelijke randweg. Dit resulteert in een totaal positief verwacht resultaat. Dit resultaat is voorcalculatorisch en is gebaseerd op de actuele verwachtingen ten aanzien van macro-economische ontwikkelingen en de voortgang van het project Nieuw Boekhorst. Niemand kan echter de toekomst voorspellen en het positieve resultaat zal in de toekomst gaan afwijken. Het nu verwachte positieve resultaat zal terugvloeien naar de algemene reserve om de financiële positie van de gemeente Teylingen te versterken.

Op basis van BBV-regelgeving dient de grondexploitatie in de administratie gesplitst te worden in het facilitaire deel en het actieve deel (verkoop grond).

Deze splitsing is zichtbaar in bijlage 2 in de rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie. Er zijn (overzichtelijke) risico's in het project aanwezig, hierbij wordt verwezen naar de rapportage Gemeentelijke Grondexploitatie.

Juridisch kader

De raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet). In verband met de begrotingswijziging is artikel 192 lid 1 Gemeentewet van toepassing.

In de Nota grondbeleid (2022-2026) is vastgelegd dat de gemeente jaarlijks de grondexploitaties vaststelt.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid wordt geheimhouding opgelegd. Omdat de geheime informatie aan de raad is verstrekt op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet, is alleen de raad bevoegd de geheimhouding op te heffen op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

Het college en elk van zijn leden afzonderlijk geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft, dit is vastgelegd in artikel 169 lid 2 Gemeentewet.

Aanpak, uitvoering en participatie

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

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

Duurzaamheid

Partijen spannen zich maximaal in om de over en weer uitgesproken ambities ten aanzien van de duurzaamheid van het project Nieuw Boekhorst te realiseren.

Hiervoor wordt verwezen naar het DGO+ dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen.

Met de inspanningen voor het realiseren van de ambities zoals opgenomen in dit document streven partijen na om voor het project Nieuw Boekhorst het "NL Gebiedslabel" op niveau A ("uitstekend") te behalen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

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

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Rapportage Gemeentelijke grondexploitatie 2026 (geheim)
2. Begrotingswijziging R4014

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 gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op gelet op Artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid. Artikelen 89, lid 4, 108, 169, lis 2 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. De Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 vast te stellen.
2. De geheimhouding op de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2026 op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.
3. De financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatie Nieuw Boekhorst te verwerken in de begroting van 2026 middels begrotingswijziging R4014.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 juli 2026,

ValidSigned door Marjoleine van Egeraat
op 07-07-2026

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

ValidSigned door Carla G.J. Breuer
op 09-07-2026

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter