

Beantwoording toezeggingen wethouder Volten in de commissie Ruimte 21 april 2026 over raadsvoorstel 'Adviesrecht BOPA Charbonlaan Sassenheim' om pagina 2 van het raadsvoorstel onder beoogd effect te checken of dit juist omschreven staat in het raadsvoorstel (ID 195) en om de toelichting over de erfpacht aan de commissie te sturen (ID 196)

Bij de behandeling in de raadscommissie Ruimte op 21 april jl. van het raadsvoorstel voor het positief bindend advies voor het project Charbonlaan, Sassenheim (bouw 48 appartementen met bijbehorende voorzieningen) zijn enkele vragen gesteld. In afwachting van een reactie op deze vragen is het raadsvoorstel als een hamerstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 21 mei aanstaande.

Formulering woonprogramma in raadsvoorstel

In het raadsvoorstel is onder het kopje 'beoogd effect' abusievelijk vermeld dat het plan voorziet in 48 appartementen in de sociale huur. In het plan worden aan de zijde van de Jacoba van Beierenlaan echter 3 maisonnettewoningen gerealiseerd in de midden huur. Wij overleggen met de griffie of dit administratief kan worden gecorrigeerd. In de beantwoording van de technische vragen is het door Woonstichting Stek in het project toegepaste woonprogramma correct toegelicht.

Erfpacht, grondverkoop aan Woonstichting Stek en kostenverhaal

In het raadsvoorstel is onder het kopje 'financiële consequenties' opgenomen dat de insteek is de eigendomssituatie te normaliseren en de grond aan Woonstichting Stek te verkopen, hierbij rekening houdend met de specifieke situatie en met inachtneming van het gemeentelijk grondbeleid en het Didam-arrest. Toegezegd is dit op beknopte wijze nader toe te lichten.

Het afsluiten van overeenkomsten tot kostenverhaal en grondverkoop zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen, waarvoor de bevoegdheid in beginsel berust bij het college. De overeenkomst voor het plan is vergaand in voorbereiding en wordt juridisch bekrachtigd voorafgaand aan het nemen besluit tot afwijking van het omgevingsplan. Graag lichten wij de context van de overeenkomst nader toe.

Bij de beantwoording van eerdere technische vragen over het project Charbonlaan (augustus 2024) is aangegeven dat de betreffende erfpachtconstructie met Woonstichting Stek een uitzonderingssituatie betreft. De erfpachtconstructie voor de locatie dateert uit 1921. In de periode 1920-1930 gaven gemeentes grond uit in erfpacht aan woningbouwverenigingen om, in de terminologie van die tijd, de bouw van gezonde woningen voor de arbeidersklasse te bevorderen en de lasten voor woningbouwverenigingen en huurders betaalbaar te houden. De erfpachtcanon was veelal gebaseerd op de initiële aankoop prijs van de grond, gaf de gemeente regie op ontwikkelingen en waarde stijgingen konden ten goede komen aan de gemeenschap. Hierbij geldt dat de huidige wettelijke mogelijkheden tot kostenverhaal voor de gemeente destijds nog niet beschikbaar waren.

In de Nota grondbeleid van de gemeente Teylingen is opgenomen dat in beginsel geen toepassing wordt gegeven aan het instrument van erfpacht, zonder overigens dit instrument op lange termijn categorisch uit te sluiten. Voor de andere wooncomplexen van Woonstichting Stek in Teylingen geldt dat Woonstichting Stek zowel eigenaar is van de grond als van de woningen die daarop staan. Bij realisatie van sociale huurwoningen op grond van de gemeente wordt de grond in beginsel tegen een vastgestelde sociale grondwaarde per sociale woning verkocht aan Woonstichting Stek en levert de gemeente de grond in bouwrijpe staat en met een passende woonbestemming.

In deze locatie is sprake van een specifieke situatie omdat al zo'n 100 jaar woningen van Woonstichting Stek op de locatie aanwezig zijn. In deze situatie is het niet redelijk dat de volledige kosten voor het bouwrijp maken (inclusief sloop) voor rekening van de gemeente komen. Ook voorziet het geldende bestemmingsplan al in een woonbestemming en vraagt Woonstichting Stek de gemeente om verruiming van de bouw mogelijkheden van die bestemming. Hiervoor is het verhaal van kosten redelijk. In goed overleg tussen partijen is daarom een maatwerkafsprake gemaakt die enerzijds recht doet aan het door de gemeente faciliteren van (sociale) woningbouw door Woonstichting Stek als het verhaal van kosten voor de gemeente en het incasseren van de grondwaarde door de gemeente. Woonstichting Stek betaalt de voor de woningen geldende grondwaarden, waarbij vervolgens de helft van de kosten van het bouwrijp maken en de gebouwde

parkeervoorziening op de verschuldigde grondprijs in mindering worden gebracht. Er resteert dan een bedrag dat Stek voor de grond aan de gemeente betaalt. Daarnaast betaalt Stek een kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente. De afspraken zijn tot stand gekomen in samenspraak met de externe planeconoom van de gemeente, waarbij de kostenramingen door een externe kostendeskundige zijn getoetst. Een gebouwde parkeervoorziening is vanwege de kosten niet gebruikelijk bij de realisatie van sociale woningbouw, maar biedt de mogelijkheid om op deze plek te verdichten en bovendien in de vorm van een plan dat positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

Volgens het Didam-arrest is het in beginsel niet toegestaan dat de gemeente 1-op-1 grondtransacties afsluit met een bepaalde partij, tenzij de gemeente kan motiveren dat sprake is van slechts 1 serieuze gegadigde. In deze specifiek casus is goed te motiveren waarom Woonstichting Stek de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van de grond. Het is dan wel verplicht het voornemen tot verkoop te publiceren en, in het geval van reacties op het voornemen van andere partijen, deugdelijk te motiveren waarom de grond wordt verkocht aan Woonstichting Stek. De verplichtingen op grond van het Didam-arrest zullen in acht worden genomen.

Wij gaan ervan uit hiermee een duidelijke toelichting te hebben gegeven op de formuleringen onder het kopje 'financiële consequenties' in het raadsvoorstel.

13 mei 2026